

URBAN RENEWAL

تجديد الحياء



دكتور مهندس
عبدالمجيد محمد المصطفى

دكتور مهندس
عبدالمجيد محمد المصطفى

دكتور مهندس
عبدالمجيد محمد المصطفى

تجديد الأحياء

URBAN RENEWAL

دكتور مهندس
ماجد محمد المهدي

دكتور مهندس
يحيى عثمان شديد

دكتور مهندس
أحمد خالد علام

الطبعة الأولى

١٩٩٧

الناشر
مكتبة الأنجلو المصرية
١٦٥ شارع محمد فريد - القاهرة

اسم الكتاب : تجديد الأحياء

المؤلفون : د . مهندس / أحمد خالد سلام

د . مهندس / يحيى عثمان شديد

د . مهندس / ماجد محمد المهدي

الناشر : مكتبة الانجلو المصرية - تليفون: ٣٩١٤٣٣٧ - فاكس: ٣٩٥٧٦٤٣ (٠٢)

رقم الإيداع : ٩٧/٥٥٤٢

ترقيم بولي : 2 - 1527 - 05 - 977- I. S. B. N.

طباعة : دار اللواء للطباعة - تليفون: ٢٧٩٢٩٤٨ - ٢٨١٦٧٠٧

مقدمة الكتاب

بدأت بعد الحرب العالمية الثانية ظاهرة إنتشار الأحياء المتخلفة المتهالكة فى كثير من مدن الدول التى خاضت هذه الحرب نتيجة توقف حركة البناء والنقص الشديد فى الإسكان ، وأظهرت الأبحاث والدراسات التى أجريت فى كثير من هذه الدول أن المشاكل الخاصة بالأحياء المتخلفة مشاكل بيئية وعمرانية وإجتماعية وإقتصادية ، وأن علاج هذه المشاكل يحتاج إلى تضافر الجهود فى كافة المجالات ، ومن هنا ظهرت فكرة تجديد الأحياء عن طريق إزالة هذه المناطق المتهالكة المتدهورة وإعادة تخطيطها وتعميرها : تنزع ملكية أرض المنطقة وما عليها من مباني ، وينقل السكان إلى حى آخر ثم تزال المباني ، ويعاد تخطيط المنطقة طبقا للمخطط العام للمدينة ، فتشق الشوارع وتمد شبكات المرافق العامة ، وتنقسم الأرض إلى قطع ، وبيعها إلى الإهالى لإقامة مساكن عليها طبقا للإشتراطات البنائية التى تضعها البلدية، وقد يقام على أرض المنطقة مركز حضر أو مركز تجارى أو مشروع سياحى ، كل ذلك طبقا للمخطط العام للمدينة الذى يحدد مسبقا نوع إستعمال هذه المنطقة .

ثم إمتدت فكرة تجديد الأحياء إلى مجال آخر وهو المناطق التى حالة المباني فيها متوسطة لا تحتاج إلى إزالة، مناطق ،عظم مبانيها السكنية سليمة ولكنها تحتاج إلى بعض الإصلاحات وكذا وجود عدد قليل من المباني الآيلة للسقوط، وقد عاجلت الدول الصناعية هذه الحالة بإعطاء مساعدات مالية وفنية إلى ملاك هذه المساكن للقيام بإصلاح وترميم ودهان مساكنهم لتصبح مساكن صحية ، كما شجعت الدولة الأهالى على إنشاء جمعيات تقوم بإصلاح وتحسين المساكن .

ثم إمتدت الفكرة إلى مجال ثالث وهو حماية الأحياء ذات المستوى الجيد والتى توجد بها مساكن جديدة ، ولكن يخشى على هذه المناطق من أن يتسرب إليها التخلف ، نتيجة لعدم وجود تشريعات وقوانين وإشتراطات تحمى هذه الأحياء ، فتهدم على سبيل المثال الفيلا ويقام مكانها عمارة عالية على كامل قطعة الأرض ، أو يبنى فى منطقة إرتداد المبنى عن حد الشارع دكاكين ، أو تبنى أودار علوية على المباني ذات الأدوار السكنائية والبنائية على الأرض ، ويحدث ضغط على المرافق وتتعدد مشاكل المرور ، وقد أصدرت كثير من الدول قوانين وإشتراطات بنائية لحماية هذه المناطق من التدهور ، ثم إمتدت فكرة الحماية إلى مناطق المباني التاريخية .

يتضح من هذا أن تجديد الأحياء يهتم بثلاث مجالات :

— إزالة وإعادة تخطيط وتعمير المناطق المتدهورة .

— التحسين والإرتقاء بالأحياء المتوسطة .

— حماية الأحياء السليمة والتاريخية .

ويتناول هذا الكتاب "تجديد الأحياء" هذه المجالات الثلاث ، يبدأ بمقدمة عبارة عن رؤية شاملة عن العشوائيات

ومدن الصفيح فى العالم الثالث .

ثم يتناول الباب الأول ظاهرة التحضر السريع فى مدن الدول النامية وما يترتب على ذلك من مشاكل عمرانية

وإجتماعية وإقتصادية .

ثم ينتقل الكتاب فى بابيه الثانى والثالث إلى مستوى تفصيلى بدراسة أربعة أنماط متغايرة من أنماط التدهور العمرانى ، تتمثل فى الأحياء القديمة المتدهورة والتى غالباً ما تقع فى وسط المدينة ، والمباني حديثة البناء غير المطابقة لقوانين المباني وتقسيم الأراضى والتى يطلق عليها الإسكان العشوائى ، أما النمطين الآخرين فهما من أنماط الإيواء المتدنئى اللذان يتمثلان فى إسكان العشش والمقابر .

وفى الباب الرابع يتناول الكتاب أساليب السيطرة على النمو العشوائى بدءاً بالتخطيط الإقليمى للحد من هجرة أهل الريف إلى مراكز الحضر ، والتخطيط الحضرى وأساليب الإرتقاء والتحسين للمناطق السيئة وكذا توفير شبكات الإستقبال - الأرض المجهزة بالمرافق والخدمات لقيام الأهالى ببناء مساكنهم عليها .

ويعرض الباب الخامس تجارب دول العالم فى حل مشاكل الإسكان المتدهور فيناقش أسلوب المعالجة فى الدول الصناعية كإنجلترا وفرنسا وألمانيا وإيطاليا ، ثم عرض لبعض تجارب الدول النامية ، وأخيراً يتعرض إلى تجربة مصر فى مجال الإزالة وكذا الأخذ بأسلوب شبكات الإستقبال من خلال عرض مشروعى حلوان وحى السلام بالإسماعيلية كوسيلة لتجديد الأحياء المتخلفة .

ويتناول الباب السادس دراسة لحماية المناطق التاريخية يناقش فيها تخطيط المباني والمناطق التاريخية والحفاظ على التراث الحضارى والأسلوب الأمثل للتعامل مع المباني الأثرية ودراسة عن القاهرة التاريخية وبعض أحيائها مع عرض نماذج لعمليات الترميم والصيانة ، ثم ينتهى بكلمة عن المحميات .

ويتعرض الباب السابع إلى مشاكل الإسكان لمحدودى الدخل فى مصر كأحد الأسباب الجوهرية لظهور المناطق العشوائية مع تناول تحليل تاريخى لأسباب المشكلة ، ونماذج لبعض مشروعات الإقتصاد التى نفذتها الدولة والمبادئ الأساسية لوضع سياسة لإسكان محدودى الدخل .

أما الباب الثامن فينتقل إلى مستوى آخر من مستويات الإسكان وهو إسكان الأحياء الراقية من خلال عرض لبعض تلك الأحياء كمصر الجديدة والمعادى والمهندسين ومدينة نصر وجاردن سيتى والزمالك وضرورة حماية هذه الأحياء من التدهور وتسرب التخلف إليها .

ونظراً لأهمية التشريعات فقد أفرد الكتاب فى بابه التاسع عرضاً للتشريعات اللازمة لتجديد الأحياء من خلال دراسة قوانين تجديد الأحياء فى الولايات المتحدة ومصر وما يتصل بها من قوانين أخرى مثل إشتراطات تقسيم الأراضى وتنظيم المباني .

وأخيراً يناقش الباب العاشر الوسائل التنفيذية لمشروعات تجديد الأحياء ، تغطى المناقشة النواحي التنظيمية والمنظمات غير الحكومية وأساليب تمويل هذه المشروعات ودور الصناعات الصغيرة فى هذا المجال والمشاركة الشعبية ووسائل الإعلام .

تجديد الأحياء

المعرض

رقم الصفحة

١

١

١٣

١٥

٢٣

٣٧

٣٩

٤٧

٥٠

٦٢

٧٨

٩١

٩٣

١٠٦

١١٣

١١٥

١٢١

١٢٩

١٣٤

١٤١

١٤٩

١٥١

١٦٥

١٧٠

مقدمة الكتاب

مقدمة عن العشوائيات في العالم الثالث

الباب الأول : التحضر ومشاكله

التحضر السريع

مشاكل التحضر

الباب الثاني : الأحياء القديمة ومناطق الإسكان العشوائي

الأحياء القديمة المتدهورة

الإسكان العشوائي

مناطق الإسكان العشوائي بالقاهرة

نماذج الإسكان العشوائي

خصائص المناطق العشوائية

الباب الثالث : إسكان العشش والمقابر

إسكان العشش

إسكان المقابر

الباب الرابع : التخطيط والدراسات

التخطيط الإقليمي

التخطيط الحضري - تخطيط المدن

الدراسات التفصيلية اللازمة لمشروعات تجديد الأحياء

الإصلاح والتحسين

الأرض المجهزة بالمرافق - شبكات المستقبل

الباب الخامس : تجارب العالم في مجال تجديد الأحياء

تجارب الدول الغربية : إنجلترا - فرنسا - ألمانيا - إيطاليا

تجارب الدول النامية : الفلبين - زامبيا - تنزانيا

تجربة مصر : الإزالة وإعادة التعمير - حلوان - حي السلام بالإسماعيلية -

الزبالين - شمال البساتين

فهرس الأشكال

الصفحة	رقم الشكل
٩	١ مدن الصفيح - إسكان التلال العشوائى
١٠	٢ مدن الصفيح - إسكان المجارى المائية العشوائى
١١	٣ مدن الصفيح - نماذج من إسكان الخيام
١٢	٤ مدن الصفيح - عشوائيات أخرى
٢٤	٥ العمارات العالية والأبراج نتيجة ارتفاع سعر الأرض
٤٤	٦ حالات المباني بمدينتى الزقازيق ورشيد بمصر
٤٥	٧ التطور العمرانى بمدينتى الزقازيق وطنطا بمصر
٥٢	٨ بعض المناطق العشوائية بمحافظة القاهرة
٥٤	٩ بعض المناطق العشوائية بمحافظتى القاهرة والجيزة
٥٦	١٠ بعض المناطق العشوائية بمحافظتى الجيزة والقليوبية
٥٩	١١ أرض زراعية بإمبابة وزحف العمران عليها دون تخطيط مسبق
٦٠	١٢ قطاع من الكتلة المبنية على أرض زراعية بإمبابة وشبكة المسارات
٦٣	١٣ إحدى قطاعات الإسكان العشوائى بالمطرية
٦٦	١٤ نموذج لبعض المساقط الأفقية للإسكان العشوائى بمنطقة عين شمس
٦٨	١٥ إحدى قطاعات الإسكان العشوائى بميت عقبة
٧٠	١٦ إحدى قطاعات الإسكان العشوائى بالهرم
٧٣	١٧ نماذج من المساقط الأفقية للإسكان العشوائى بمنشية ناصر
٧٥	١٨ أهم خصائص الإسكان العشوائى بالقاهرة الكبرى
٧٦	١٩ الإسكان العشوائى بمنطقة القبوطى - بورسعيد
٨٠	٢٠ مراحل الزحف العمرانى على الأرض الزراعية
٨٢	٢١ نماذج لبعض البلوكات السكنية غير الهندسية
٩٥	٢٢ مواقع إسكان العشش فى مصر
٩٦	٢٣ إسكان العشش الأخرى
١٠٨	٢٤ المواقع العامة لبعض مقابر القاهرة
١٢٤	٢٥ إستعمالات الأراضى لمدينتى الزقازيق والفيوم بمصر
١٣٩	٢٦ منطقة متدهورة بمدينة بوسطن والتخطيط المقترح لها
١٤٠	٢٧ كتلة مبنية على أرض زراعية دون تخطيط والتخطيط المقترح لها
١٤٤	٢٨ تقسيم مساحة (٤٠٠ × ٤٠٠ م) إلى قطع سكنية (٢١٠٠ م ^٢)
١٤٥	٢٩ تقسيم مساحة (٤٠٠ × ٤٠٠ م) إلى قطع سكنية (٢٢٠٠ م ^٢)
١٤٦	٣٠ مصفوفة تقسيم مساحة (٤٠٠ × ٤٠٠ م) إلى قطع سكنية (١٠٠ ، ٢٢٠٠ م ^٢)
١٤٧	٣١ مصفوفة تقسيم مساحة (٤٠٠ × ٤٠٠ م) إلى بلوكات وقطع كبيرة

١٦٨	٣٢	هانا ناصف بمدينة دار السلام - تنزانيا
١٧٣	٣٣	مشروع تطوير حلوان
١٧٧	٣٤	مشروع تطوير حي السلام بالإسماعيلية
١٨٢	٣٥	مشروع تحسين منشية ناصر والزبالين
١٨٥	٣٦	مشروع الإرتقاء بمنطقة شمال البساتين
١٨٦	٣٧	تطوير بعض المناطق العشوائية بالقاهرة
١٩١	٣٨	نماذج لمساكن الفسطاط بالقاهرة
١٩٢	٣٩	نماذج لبعض المساكن الإسلامية
١٩٣	٤٠	الجامع الأزهر ومسجد المؤيد
١٩٥	٤١	خان السلطان قايتباى وذو الفقار
١٩٦	٤٢	سبيل عثمانى
١٩٦	٤٣	أسوار القاهرة
٢٠٣	٤٤	وكالة الغورى بالقاهرة
٢٠٧	٤٥	القاهرة التاريخية
٢١٢	٤٦	الإستعمالات الحالية لجزء من القاهرة التاريخية
٢١٣	٤٧	تخطيط موقع مجموعة سكنية وتصميم حضرى لشارع الغورية
٢٢٥	٤٨	إسكان عين الصيرة
٢٢٧	٤٩	مشروع إسكان إقتصادى بمدينة نصر
٢٣٠	٥٠	إسكان بحرى حلوان
٢٣٠	٥١	إسكان شرق حلوان
٢٣٨	٥٢	نماذج إسكان لمحدودى الدخل
٢٣٩	٥٣	مساحة عناصر الوحدة السكنية
٢٤٨	٥٤	الموقع العام لضاحية مصر الجديدة وخطوط المترو التى تربطها بالقاهرة
٢٥٠	٥٥	بعض المباني التى أقيمت فى بداية إنشاء الضاحية
٢٥٢	٥٦	مراحل تنفيذ الضاحية وتخطيط مجاورة سكنية
٢٥٤	٥٧	المخطط العام لضاحية مصر الجديدة
٢٥٦	٥٨	المخطط العام لضاحية المعادى فى أوائل العشرينيات
٢٦٠	٥٩	الموقع العام لمدينة الأوقاف والتخطيط المبدئى لها
٢٦٦	٦٠	تخطيط لجزء من مدينة نصر وبعض العمارات السكنية
٢٦٩	٦١	جزء من حي الزمالك
٢٧٢	٦٢	المواقع العامة لبعض تجمعات الإسكان الخاص (شبرا - العباسية - حلوان)
٢٧٣	٦٣	الأنماط التخطيطية للبلوك السكنى فى المناطق المختارة (شبرا - العباسية - حلوان)

فهرس الجداول

رقم الجدول	الصفحة
١	١٥
٢	١٨
٣	١٩
٤	٢١
٥	٢٢
٦	٢٨
٧	٤٣
٨	٨١
٩	٨٣
١٠	٨٤
١١	١٣٢
١٢	١٧١
١٣	٢٣١

مقدمة

عن العشوائيات فى العالم الثالث*

SHANTY TOWNS IN THE THIRD WORLD

يعيش فى مدن العالم الثالث أكثر من مائتى مليون نسمة يعانون من حالة الفقر المطلق ، ومن المتوقع أن يزداد عددهم فى عام ٢٠٠٠م إلى مليار نسمة ، وسوف يزداد هؤلاء فقرا وبؤسا فى وقت يصل حجم سكان مدينة المكسيك على سبيل المثال إلى ٣٠ مليون نسمة ، ويعيش فى كلكتا ٢٠ مليون نسمة ، كما يقترب عدد سكان القاهرة من هذا الرقم ، ولا بد أن يفرض هذا الوضع الرهيب سياسة عالمية جادة وواقعية تهدف إلى بناء عدد من المساكن خلال العشرين سنة القادمة أكثر من كل ما بناه الإنسان من مساكن منذ أن عرف المدنية وحتى الآن

ومشكلة الإسكان العشوائى التى تمخضت عن نمط عمرانى عالمى أصبح معروفا فى معظم مدن العالم وإن اختلفت فى مواقعها ، وأحجامها ، ووظائفها ، وذلك هو ما سمي - حقيقة أو مجازا - بمدن الصفيح. ويعيش أكثر من ٢٠٠ مليون شخص فى تلك النطاقات الحضرية الفقيرة التى تحيط بالمدن الكبرى فى الدول النامية ، حيث يعانى هؤلاء من ظروف معيشية بالغة السوء ، فمن أزقة موحلة تقوم على جوانبها أكواخ ، إلى طموح لا يتجاوز توفير الحد الأدنى من الغذاء للأطفال يتضورون جوعا ، والإحتماء من مطاردات رجال الأمن المتوقعة فى كل حين ، وكسب معيشة يوما بيوم .

والمظهر العام والأصول التاريخية لهذه العشوائيات تتغاير بين "المدن الضائعة" فى المكسيك ، والأكواخ التى غزتها الفئران فى القاهرة ، والعشش التى يسكنها العمال ذو الأسمال البالية فى تورونديو بمانيلا ، فإن سوء التغذية والجريمة وعدم الإلتواء ونقص الخدمات والمرافق الأساسية ، تعبر جميعا عن سمة مشتركة هى الفقر المدقع فى الوسط الحضرى .

ومفهوم الفقر كما عبر عنه روبرت ماكنمارا Robert McNamara بأنه " الحالة التى يستحيل عندها الإستجابة للحاجات الأساسية للفرد لكى يبقى على قيد الحياة " ، ويضيف الخبراء إلى ذلك - مقارنة بمستوى المعيشة فى الدول الغنية - إحتواء الدول الفقيرة على معدل وفيات يزيد بثمانى أمثال نظيره فى الدول الغنية ، وأمد حياة أقل بنسبة الثلث ، ومعدل أمية يزيد بنسبة ٦٠٪ ومستوى تغذية يقل لدى شخص من كل إثنتين عن الحد المقبول ، ونقص بروتينى لدى ملايين الأطفال مما يؤدى إلى عواقب وخيمة ، وهكذا فإن الفقر المطلق

* قامت هيئة الأمم المتحدة ومنظماتها منذ نشأتها بعد الحرب العالمية الثانية بإجراء كثير من الدراسات فى شتى مجالات الحياة ، منها دراسات وإحصائيات فى مجال التحضر وإنتشار العشوائيات ونقص الإسكان والفقر ، وعلى ضوء هذه الدراسات نشر برنارد جرانوفيتيه كتابه "المسكن الحضرى فى العالم الثالث" وقام بترجمة هذا الكتاب وتقديمه د. محمد على بهجت الفاضلى فى عام ١٩٧٨ بالإسكندرية وفى هذه المقدمة نعرض رؤية عامة عما جاء به عن إسكان العشوائيات .

يأخذ فى الوسط الحضري مظهرا ماديا ومعنويا ، حيث يضاف إلى الظواهر السابقة عدم الانتماء الثقافى بالنسبة للمهاجرين الريفيين ، الذين يتخلون عن المبادئ والسلوك والقيم الريفية دون أن ينجحوا فى ممارسة نمط الحياة الحضرية .

السكان : سكان العالم كانوا يقدرّون بنحو ٢,٥ مليار نسمة عام ١٩٥٠ ، تجاوزوا ٤ مليار نسمة عام ١٩٧٥ وينتظر أن يصل هؤلاء إلى ٦ مليار مع نهاية القرن ، وقد وصلت نسبة سكان الحضر إلى ٣٩٪ عام ١٩٧٥ ثم تطورت إلى ٤١٪ عام ١٩٨٠ ، وينتظر أن تصل إلى حوالى ٥١٪ عام ٢٠٠٠ م ، على أساس أن معدل النمو الحضري فى العالم وصل إلى ٢,٩٪ عام ١٩٦٠ م ، بينما لم يزد معدل نمو السكان العام عن ١,٩٪ .

ويصل معدل نمو سكان الحضر فى الدول النامية إلى ٤,١٪ يفوق مرتين ونصف مرة نظيره فى الدول الغنية - الصناعية - التى لا يتعدى المعدل فيها عن ١,٨٪ ، ويتوزع المعدل كالاتى : ٣,١٪ فى دول شرق آسيا ، ٣,٩٪ فى دول أمريكا اللاتينية ، ٤,٢٪ فى جنوب آسيا ، ٤,٢٪ فى أفريقيا ، وتتمثل المشكلة الرئيسية فى معرفة هل هذا التركيز الحضري والتكدس السكاني سوف يصاحبهما مستوى معيشة معقول ، خاصة مع ميلاد المدن العملاقة - ميجالوبوليس Megalopolis - التى تزيد أحجامها عن ١٠ مليون نسمة - فالدول النامية تحتوى على نحو ثلثى عدد المدن العملاقة فى العالم بينما كانت هذه النسبة حوالى ٣٠٪ عام ١٩٥٠ .

جدير بالذكر أن هذه المدن المليونية هى التى تحتوى فى داخلها على :

- المساكن المتهاكة السيئة التى غالبا ما تقع فى وسط المدينة .
 - مدن الصفيح التى تقع داخل المدن أو على هوامشها .
 - تجمعات التعديلات على الأراضى (واضعى اليد) التى غالبا ما تقع على أطراف المدينة .
- ولا يكفى أن نعرف فقط أن نسبة التحضر زادت فى العالم الثالث من ٢٨٪ إلى ٤٢٪ - وهى فى حد ذاتها ظاهرة خطيرة ومزعجة - بل يضاف إلى هذا الخطر أن هناك مليار من السكان سوف يجب على المدن التى تقترب من المليون وتتجاوزها أن تستوعبه .

ومن هنا تبرز المخاطر التى تهدد المركب الحضارى الهزيل فى الدول النامية ، وقد ظهرت باكورة هذه الأخطار حينما داهم وباء الكوليرا عام ١٩٧٨ سكان دار السلام ببنزانيا ، وحينما أصبحت القاهرة وبانجوك عاجزتين عن التخلص من القمامة ، وحينما إختنقت جاكارتا بمشكلة المواصلات فيها .

وهناك نحو ٤٠٪ من سكان العالم الثالث لا يتوفر لهم المسكن اللائق وأن الوضع المتردى تزداد خطورته يوما بعد يوم . فى الماضى كانت هناك جمعيات أو مؤسسات تقوم بتقسيم الأراضى الفضاء وتوزيعها على العمال لبناء مساكن عليها ، ويكون لهم حق ملكيتها فيما بعد مقابل إقتطاع جزء من مرتباتهم، فعلت ذلك حكومات مصر والمكسيك والفلبين وغيرها ، وشجعت العاملين وأصحاب العمل على توفير جزء من دخولهم

فى صناديق تمويل الإسكان الشعبى ، ورغم ذلك ولضعف القطاع الخاص ولعدم توفير الدخول المنتظمة للجزء الأعظم من محدودى الدخل فإن هذا الحل لم يصل إلى مستوى ما كان متوقعا من إنجازه .

والهجرة الريفية هى العامل الآخر المسئول عن الانفجار السكاني الحضري الذى يعانى منه العالم الثالث (العامل الأول هو ارتفاع معدلات الزيادة الطبيعية للسكان) ويتمثل ذلك فى عدم توافر الإمكانيات لعدد كبير من الفلاحين من غير ذوى الملكيات أو من ذوى الملكيات الصغيرة غير المنتجة للعثور على فرص عمل فى إطار القرية التى يعيشون فيها ومن هنا لا يبقى أمام هؤلاء إلا أن يفكروا فى الهجرة .

وحيثما يستقر الوافدون الجدد فى المدينة يحاولون مباشرة تحسين أوضاعهم الاقتصادية ، وتتجه الهجرة فى شكل تيار جارف لا تقف أمامه كل إمكانيات إستيعاب المدينة ، وتكثر - نتيجة لذلك - المساحات التى تشغلها الإستخدامات غير الشرعية سواء كانت أرضا حكومية أو ملكيات خاصة ، ويحدث ذلك على وجه الخصوص فى أطراف المدينة ، مما ينتج عنه تكاليف باهظة فى توصيل الخدمات العامة إلى هذه الضواحي المتضخمة ، ومن ثم يصبح الماء نادرا وتزدحم الإدارات وتتداخل إختصاصاتها ، وينتهى الأمر بإضطراب تام فى الحياة اليومية .

التحضر وفرص العمالة : نقص العمالة - البطالة المقنعة - البطالة - مصطلحات ليست مترادفة ، وهناك حقيقة عامة تنطبق على العالم الثالث بأسره تلك أن توفير فرص العمالة لا يتمشى النمو السكاني ، ففى كثير من الدول النامية يتزايد العرض من فرص العمل بنسبة ٢٪ فى مقابل ٣٪ فى عدد طالبي العمل .

وطبيعة الأعمال التى يمارسها المهاجر إلى المدينة الكبيرة من النوع المتدنئ والذى لا يرتبط بأجور كبيرة ، ولا يستوعب القطاع الصناعى أعدادا كبيرة من العمالة ، فالقاعدة الصناعية فى العالم الثالث ضعيفة كما أن التكنولوجيا الحديثة تؤدى إلى إنتاج سلع لا تستدعى توظيف عدد كبير من العمال ، ولا تستوعب القاعدة الصناعية إلا ٢٢٪ من القوى العاملة فى أمريكا اللاتينية ، ١٧٪ فى آسيا ، ١١٪ فى أفريقيا ، ومن جهة أخرى فإن البيروقراطية المكثفة تستوعب أعدادا كبيرة من الوظائف خاصة فى العاصمة ، حيث تتكدس الإدارات الحكومية والوزارات ، ومن النماذج المتطرفة مدن مانيلا والقاهرة وداكار ، حيث يتضخم أعداد السعاة والسائقين والبوابين بل وبمن يقومون بعمل من أى نوع .

وهناك قطاع إقتصادى غير مخطط فى هذه المدن الكبرى ، يحتوى على أنشطة يمكن أن تتدرج ضمن الصناعة أو التجارة أو الخدمات العامة تتركز جميعها فى الأحياء الفقيرة وفى مدن الصفيح ، والغالبية العظمى من المؤسسات التى تعمل فيها لا تمتلك تراخيص مزاولة مهنة ، ويمثل هذا القطاع غير المخطط مرحلة وسط بين الزراعة والقطاع الحديث ، مثلما تشكل مدن الصفيح مرحلة وسط بين القروية والأحياء الحضرية الغنية ، ويتميز هذا القطاع بعدة خصائص منها : سهولة الوصول إليه - إستخدام الموارد المحلية - ملكيات أسرية للمؤسسات التى توجد به - أعمال ذات مستوى صغير - تكنولوجيا تعتمد أساسا على اليد العاملة - خبرات

تكتسب خارج التعليم النظامى الرسمى - سوق رائجة وتنافسية وغير نظامية وعكس هذه الصفات تماما هو ما يميز القطاع الإقتصادى الحديث .

وإذا كانت إنتاجية الأنشطة فى القطاع غير المخطط ضعيفة دائما فإن وظيفته الأساسية هى خلق أكبر عدد من فرص العمالة الجديدة التى لا يستطيع توفير أمثالها قطاع الصناعة الحديث أو الخدمات . ويمثل نشاط الصناعات الغذائية الصغيرة والملابس والأدوات المنزلية البسيطة ومواد البناء وخدمات النقل والباعة الجائلون الذين يحتلون أرصفة الشوارع ويقفون تحت المظلات ، ويعرضون أصنافا كثيرة ومتنوعة منها الخضر والفاكهة وأجهزة الراديو الصغيرة والنظارات وبعض السلع المصنوعة من البلاستيك . ومن السلع الأخرى التى تباع فى هذا القطاع مواد مهملة ونفايات تستغنى عنها شركات الأخشاب ومواد البلاستيك والنفايات المعدنية ، هذا بالإضافة إلى كل ما يمكن أن يعاد إستخدامه من الفضلات مثل الخرق المهمل والخردة وأوراق الكرتون وأكياس البلاستيك ، ويسخر الأطفال الصغار للقيام بجمع هذه الأشياء فى ظل ظروف سيئة للغاية .

ومن الأمثلة الواضحة على ذلك جماعة الزبالين - جامعو القمامة - فى منطقة منشية ناصر بشرق القاهرة ، حيث يجمع الزبالون من قمامة القاهرة حوالى ١٠٠٠ طن يوميا ، تجلب من وسط القاهرة إلى المنشية بواسطة عربات تجرها الحمير ، وتتعرض هذه القمامة لعمليات فرز متتابعة ، يقوم الأولاد والنساء بفصل مواد الحديد والعلب الفارغة الزجاج والورق ، ثم تفصل المواد العضوية التى تستعمل غذاء للخنازير التى تعيش فى نفس المكان مع السكان ، وما لا ترضى الخنازير بأكله يخلط بالفضلات الأدمية والحيوانية ويبيع سمادا للفلاحين فى المناطق المجاورة ، أما البقايا فتتكدس فى أكوام وتصبح مصدرا لأخطار الحريق ، ويلاحظ أن فى منطقة الزبالين يعيش أقل من ٤٠٪ من الأطفال حديثى الولادة إلى بعد السنة الأولى من ولادتهم وذلك نتيجة لتدهور الأحوال الصحية بها .

العزل السكنى : يأخذ العزل السكنى بين الأغنياء والفقراء فى معظم الأحيان شكلا مألوفاً على إعتبار أن الفجوة واسعة وموجودة فى كل مكان فى مدن العالم الثالث إلى حد لا نجد له نظير فى أى مكان آخر فى العالم حيث تزداد الفروق فى الدول النامية بين ناطحات السحاب مكيفة الهواء والسيارات الخاصة والمحال المملوءة بالبضائع المستوردة من ناحية ، والفقير والتكدس فى الأحياء الشعبية ومدن الصفيح ، ففي مانىلا مثلاً يتشابه شارع أيلالا Ayala بحى ماكاتى Makati الراقى فى مانهاتن بنيويورك حيث توجد فى هذا الشارع المباني العالية ومقار إدارة البنوك ، وشركات التأمين ، وعلى مسافة قصيرة من هذا الحى توجد توندو أوف شور Tondo of Shore أكبر مدينة صفيح فى جنوب شرق آسيا .

وتمثل المباني فى مدن الصفيح مبادرة من جانب السكان الذين لا يعتمدون فى بناء مساكنهم على المعونات الفنية أو المالية التى تقدمها الحكومات ، بل أن الحقيقة الإحصائية تؤكد على أن ٥٠٪ من المساكن

فى العالم الثالث تبنى بالجهود الذاتية ، ومن هنا يمكن القول أن إزالة مدن الصفيح عملا ناقصا إذا لم تكن هناك خطة شاملة ، لأن إزالة المساكن السيئة فى واحد من أحياء المدينة يعنى ظهور هذا النوع من المساكن فى حى آخر، أى ظهور أحياء متدنية فى مكان آخر .

الضواحي : يميل السكان إلى الإزدياد بمعدلات أسرع فى الأحياء الهامشية عنها فى الأحياء الوسطى ، فقد كانت الزيادة السكانية فى بومباى الكبرى فى الفترة ٦١ - ١٩٧١ أكثر ما تكون فى الضواحي ، حيث شملت هذه الضواحي ٨٤٪ من الزيادة الكلية للسكان ، وفى مدينة ساوباولو الصناعية تناقص السكان فى قلب المدينة بحوالى ٧٪ فى الفترة بين ٦٠ - ١٩٧٠ فى حين زادت المنطقة الوسطى بنسبة ٦٣٪ ووصلت الزيادة فى الضواحي إلى ١٤٥٪ ، وهى ظاهرة صحية تتمثل فى إنخفاض الكثافة السكانية فى المراكز الحضرية بمدن العالم الثالث مثلما الحال فى المدن الكبرى فى العالم المتقدم ، وعلى النقيض من ذلك ، فمن المنتظر أن يزداد الطلب على الأراضى فى الهوامش الحضرية .

المضاربات العقارية : أى دراسة عن الإزدواجية الحضرية - عشوائيات وأحياء راقية - قطاع حديث وقطاع غير مخطط لابد وأن تتبع بعدد من الملاحظات عن دور المضاربات العقارية ، فى كل دول العالم الثالث ينظر إلى الأرض باعتبارها سلعة بسيطة ومن ثم فقد إرتفعت أسعارها بمعدلات أسرع كثيرا من أسعار نواحي الإستهلاك الأخرى ، فتعتبر المضاربات والإيجارات الباهظة مؤشرات سلبية بالنسبة لتخطيط المدن ، كما أنها تقوى العزل السكنى ومن الإزدواجية

وتتمثل المخاطر فى عمليات المضاربة العقارية فى إرتفاع الإيجارات ، وفى دراسة لهيئة الأمم المتحدة إتضح أن الإيجارات التى يتحملها السكان الحصريون فى مدن العالم الثالث تمثل عائدا سنويا يتراوح بين ٣٠ - ١٠٠٪ من رأس المال الثابت ، ويعتبر هامش الربح الذى يجنيه الملاك أعلى من أقصى حد لمعدلات الأرباح المسموح بها .

ويشتد إرتفاع سعر الأراضى على وجه الخصوص فى وسط المدينة ، وهناك سمة أساسية لحركة سوق الأرض ، تلك هى أن قيمة الأرض "المتحضرة" حديثا لا تتحدد وفقا للتكلفة الاقتصادية (ثمن الأرض الزراعية + تكلفة المرافق العامة) ولكنها تتحدد وفق مستويات الأسعار الجارية فى وسط المدينة ، أى أن المضاربة العقارية فى وسط المدينة تؤثر فى بقية أجزائها ، والواقع أن معدلات الأسعار للأراضى فى نطاق الضواحي هى الأسرع فى الزيادة حتى فى البلدان المتقدمة ، وهناك عدد من الأمثلة يشهد على ذلك :

- فى كلكتا فى الفترة ٥٠ - ١٩٦٥ زادت أسعار أراضى المناطق غير المأهولة داخل المدينة بمعدل ٩٠٠٪ بينما زادت فى الضواحي ١٣٠٠٪ .

- وفى مانيللا زادت أسعار المنطقة الحضرية فى حى أسكوتا ٢٠٠٠ مرة فى عام ١٩٦٢ عما كانت عليه فى عام ١٩٤٠ . أى بمعدل زيادة سنوية يصل إلى ٣٠٪ بينما لم تصل نسبة الزيادة السنوية فى الوسط إلى

أكثر من ١٢٪ في نفس الفترة .

وتبعاً لهذا الإرتفاع فإن أى محاولة لجعل السكن الإجتماعى متاحاً بالنسبة للأسر الفقيرة سوف يعترضها حتماً التكلفة التى سوف تتحملها الأسرة والتى ستكون مرتفعة جداً ، فقيمة الأرض تمثل ٤٥٪ من إجمالى القيمة السكنية الجماعية فى هونج كونج ، وفى سيول كان نصيب الأرض من التكلفة السكنية الإجمالية ٢٠٪ عام ١٩٥٧ زاد عام ١٩٦٧ إلى ٥٠٪ بالنسبة لمساكن الأسر محدودة الدخل وإلى ٦٠ - ٨٠٪ بالنسبة لمساكن الطبقة المتوسطة .

وهناك مظهر سلبي آخر للمضاربات العقارية يتمثل فى أن نسبة الأرض غير المستغلة رغم إشتداد الطلب عليها تظل كبيرة فى المناطق الحضرية ، وذلك لعدم وجود قانون صارم يعاقب على وجود أرض شاغرة فى وسط المدينة حيث يقلل ذلك من المعروض فى السوق العقارية ، ومن أمثلة ذلك : تصل نسبة الأرض غير المستغلة إلى إجمالى أرض الحضر ٤١٪ فى ساوباولو ، ٢٢٪ فى بغداد ، وأكثر من ٤٠٪ فى المدن الهندية الكبرى ونسبة مماثلة لتلك الأخيرة فى بانجوك وبوينس أيرس .

ويؤدى الصراع على الأرض فى العالم الثالث إلى زيادة الفجوة بين الأغنياء والفقراء ، فهناك فريق الأغنياء الذى يضم الأسر ذات الدخل المرتفع يؤثرون فى أسعار الأراضى بتكالبهم على شرائها ، كما يستثمر التجار والموسرون وكبار الموظفين مدخراتهم فى شراء الأراضى فى نطاقات الضواحي لبناء مساكن يؤجرونها فيما بعد .

تكوين الأحياء العشوائية : يشمل إسكان الأكواخ ومدن الصفيح والإسكان العشوائى فى مدن العالم الثالث حوالى ثلث سكان الحضر فى المتوسط ، تصل هذه النسبة إلى ٤٠٪ فى كراكاس ، ٦٠٪ فى أكرا ، ٨٠٪ فى أديس أبابا وتشير الدلائل أن الأمور سوف تزداد سوءاً ، خاصة مع زيادة معدلات النمو المتزايدة للسكن المؤقت ، وفى الوقت الذى تصل فيه معدلات النمو السكاني فى هذه الدول إلى نسب تتراوح بين ٢,٥ - ٣٪ - وتعتبر هذه النسبة عالية - تصل معدلات النمو الحضرى ضعف معدلات النمو السكاني أى حوالى ٥٪ ، هذا فى الوقت الذى يصل فيه معدل نمو الأكواخ ومدن الصفيح والتجمعات غير الشرعية إلى نسب تتراوح بين ١٠ - ١٢٪ ، أى ضعف معدل النمو الحضرى ، الذى بدوره ضعف معدل النمو السكاني ، بل أن نسب نمو مدن الصفيح والعشوائيات يصل فى بعض الحالات إلى ١٥ - ٢٠٪ ، هكذا نجد أن السلطات الحكومية المركزية والمحلية تعجز أن تلاحق هذا النمو السريع ، وما لم تتخذ إجراءات حاسمة خلال السنوات القادمة فإن نسبة الثلث التى يمثلها السكان الهامشيون - سكان المناطق العشوائية - سترتفع إلى النصف أو إلى الثلثين من إجمالى سكان الحضر .

ولكل مدينة صفيح تاريخاً خاصاً وطريقة تكونت من خلالها مناطقها العشوائية غير أن الطريقة الأغلب شيوعاً هى الغزو المفاجئ الذى أدت مثلاً فى نهاية الأربعينيات وبداية الخمسينيات إلى تكوين المناطق العشوائية

فى مدينة ليما ، تم إختيار منطقة خالية تقع فى وسط الأرض الحكومية ، ثم بدأ الغزو أثناء الليل تفاديا للتعرض لمقاومة القوى الرسمية أثناء النهار ، وحيث أن السر ظل محتفظا به حتى اللحظة الأخيرة فإن سكان المنطقة المجاورة فوجئوا فى الصباح المبكر بمئات الأشخاص يقيمون على أرض كانت خالية بالأمس ، وحاولت كل أسرة جاءت إلى هذه المنطقة أن تحدد المساحة التى سوف تقيم عليها وذلك بعمل سياج صغير ، وتكونت النواة السكنية التى أقام عليها الغزاة من حوالى ١٠٠ أسرة ولكنها كبرت بسرعة ، ولم يصبح أمام قوات الشرطة لكى تحقق إخلاء المنطقة إلا الخوض فى معركة دموية ، ولكن لأسباب واقعية وسياسية اضطرت السلطات أن تترك الأمور على حالها ، وأن تتحنى أما الأمر الواقع، وفى بيرو عام ١٩٥٦ إعترف القانون الخاص بالمنشآت الهامشية بشرعية هذه المساكن التى أقيمت بوضع اليد ، وتلى هذا القانون تشريع آخر يقضى بإعادة تخطيط وتنظيم الأحياء العشوائية القديمة .

فى جهة أخرى فى ليما حدث غزو فى الليل سبقه تخطيط بسيط من المربعات خصصت لكل أسرة المربع الذى سوف تقيم عليه ، قام بعض الأفراد بتجهيز القطع السكنية بينما حمل الآخرون الحقائب والمتاع ، نشاط وحيوية وفى الصباح كان هناك تجمعاً سكانياً لم يكن موجوداً بالأمس ، وقال أحد خبراء هيئة الأمم المتحدة أن هؤلاء السكان الفقراء يعرفون الحلول التى تناسبهم أفضل منه .

ويصدق ما حدث فى ليما على بلدان أخرى فى العالم الثالث وإن كانت أقل تطرفاً - فلقد أدى تشبع المدينة القديمة بالسكان فى كثير من الدول إلى ظهور مستعمرات وضع اليد فى المناطق الهامشية الحضرية . كما أنشئت مدن الصفيح على المنحدرات الشديدة فى كراكاس أو على ساحل البحر فى الأراضى التى تتعرض أحيانا لطغيان المياه مثلما الحال فى مانيل ، أو بمحاذاة خطوط السكك الحديدية أو على حواف الأنهار التى تفيض مياهها أحيانا مثلما الحال فى أحمد اباد بالهند ، وتتعرض هذه المناطق السكنية الهامشية أكثر من غيرها للغرق أو للزلازل أو للأعاصير أو للهبوط الأرضى أو لغيرها من الكوارث الطبيعية .

ومن الصعب أن نعرف على وجه الدقة عدد الأسر التى تعيش فى المساكن السيئة ، وتتصف هذه الظاهرة بالغموض لدرجة لا يمكن إخضاعها لإعداد شامل ، فالمفاهيم والتعاريف تختلف من بلد لبلد بل ومن متخصص لآخر :

- فهل فعلاً يوجد كما توضح الإحصاءات بين ٣٠ - ٤٠٪ من مساكن كراكاس عبارة عن أكواخ Ranches ؟

- وهل يوجد بين ٣٥ - ٤٥٪ من مساكن بومباى فى حالة سيئة للغاية ؟

أنماط المناطق العشوائية ووظائفها : أنواع المناطق العشوائية كما تعرفها هيئة الأمم المتحدة ثلاث هى :

١- المناطق السيئة المتهالكة القديمة داخل المدينة .

٢- أ- مدن الصفيح الثابتة داخل المدينة .

ب- مدن الصفيح الهامشية الواقعة على هامش المدينة .

٣- مستعمرات وضع اليد التي تحتل الأطراف الخارجية للنسيج الحضري والتي تعاني من عدم الاعتراف بشرعيتها ، ويظل واضعو اليد في قلق دائم وفي خوف من تدخل السلطة العامة لأنه لا يملك أى سند قانوني ولا أى ضمان بأن إستقراره سوف يكون مسموحا به .

هذا بالإضافة إلى تريف الهوامش الحضرية Ruralization of Countryside وذلك بإحتواء المدينة القرى المحيطة بها عند نموها وإمتدادها العمراني ، ويساهم هذا في تكوين مدن صفيح جديدة ، هذه التجمعات الريفية أكثر ثباتا ومقاومة من مستعمرات وضع اليد .

وتبدو الاختلافات بين المناطق العشوائية شديدة ومتباينة على حد يجعل من تصنيف المساكن السيئة إلى فئات أمرا صعبا ، فالمسكن غير الشرعي في مقابر القاهرة يختلف عن تلك الملاجئ التي تحتل أسطح العمارات في بيرو ، وهذان يختلفان عن خانات القوافل القديمة في عمان عاصمة الأردن ، وعن سكن أرصفة الشوارع في مدينة كلكتا ، فالسمات العامة ليست واحدة في كل هذه الأنماط فيما يتعلق بالحجم ، وبالموضع ، وبالكثافة ، وبمعدل النمو ، وبطبيعة الأرض ، وبشكل البناء وطريقة إنشائه ، وبمدى توافر المرافق والخدمات، كما أن السمات الاجتماعية مختلفة من نمط لآخر ، غير أن هناك معيارين يمكن الإعتماد عليهما في تصنيف بسيط لهذه المناطق وهما : المشاركة الشعبية ودرجة مشروعية المناطق العشوائية .

وتوضح الأشكال (١ ، ٢ ، ٣ ، ٤) نماذج لبعض مدن الصفيح ومناطق الإسكان العشوائي في العالم

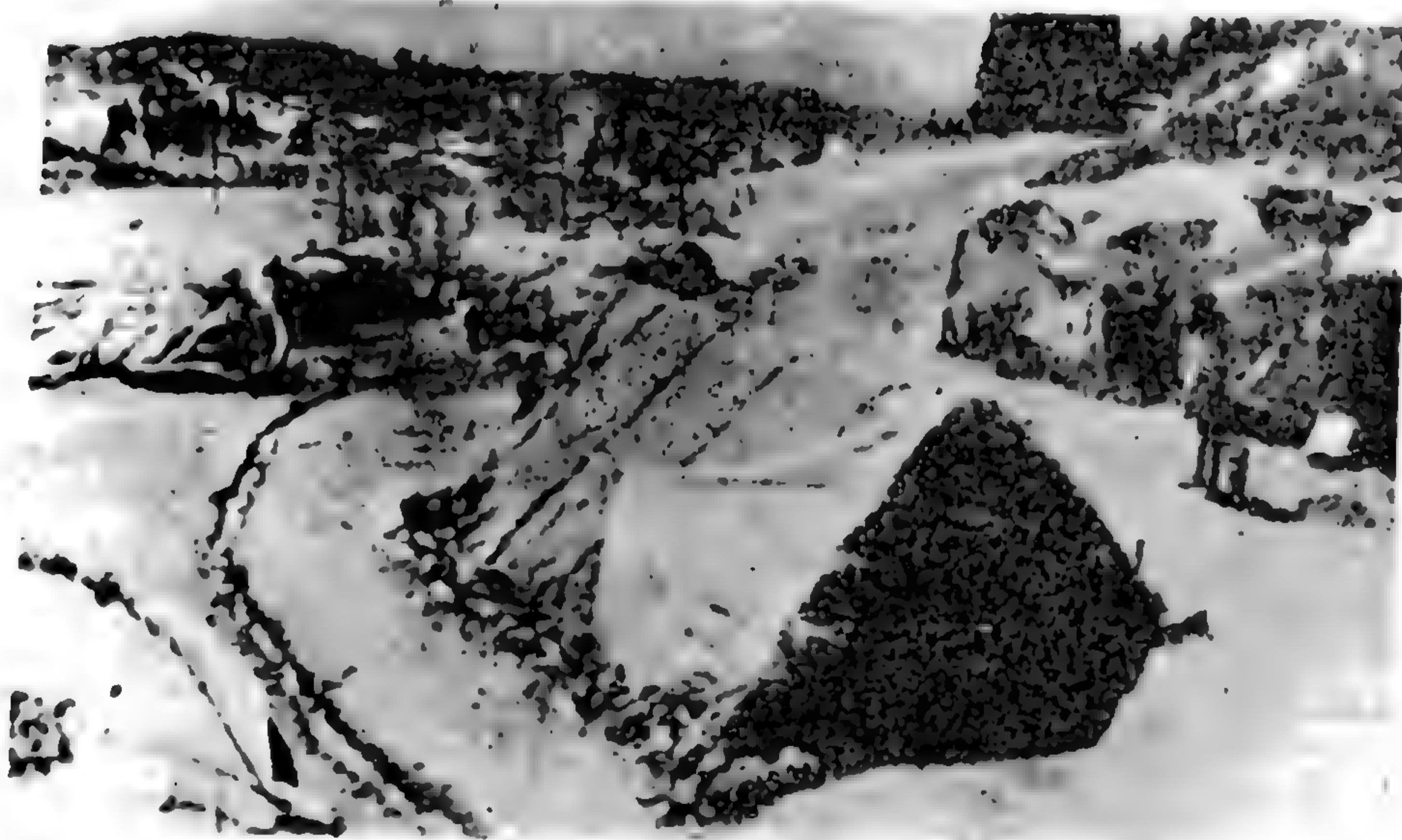
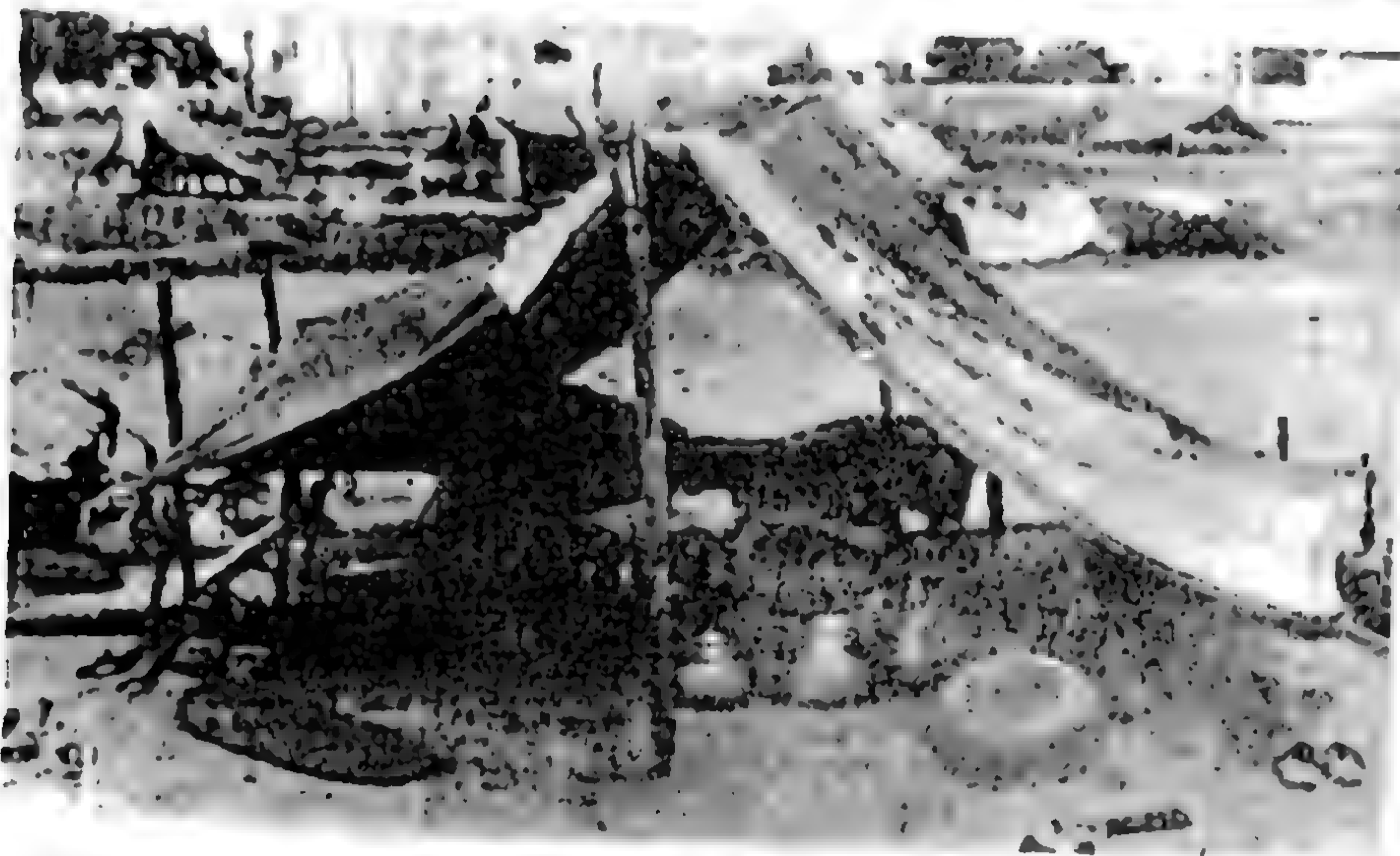
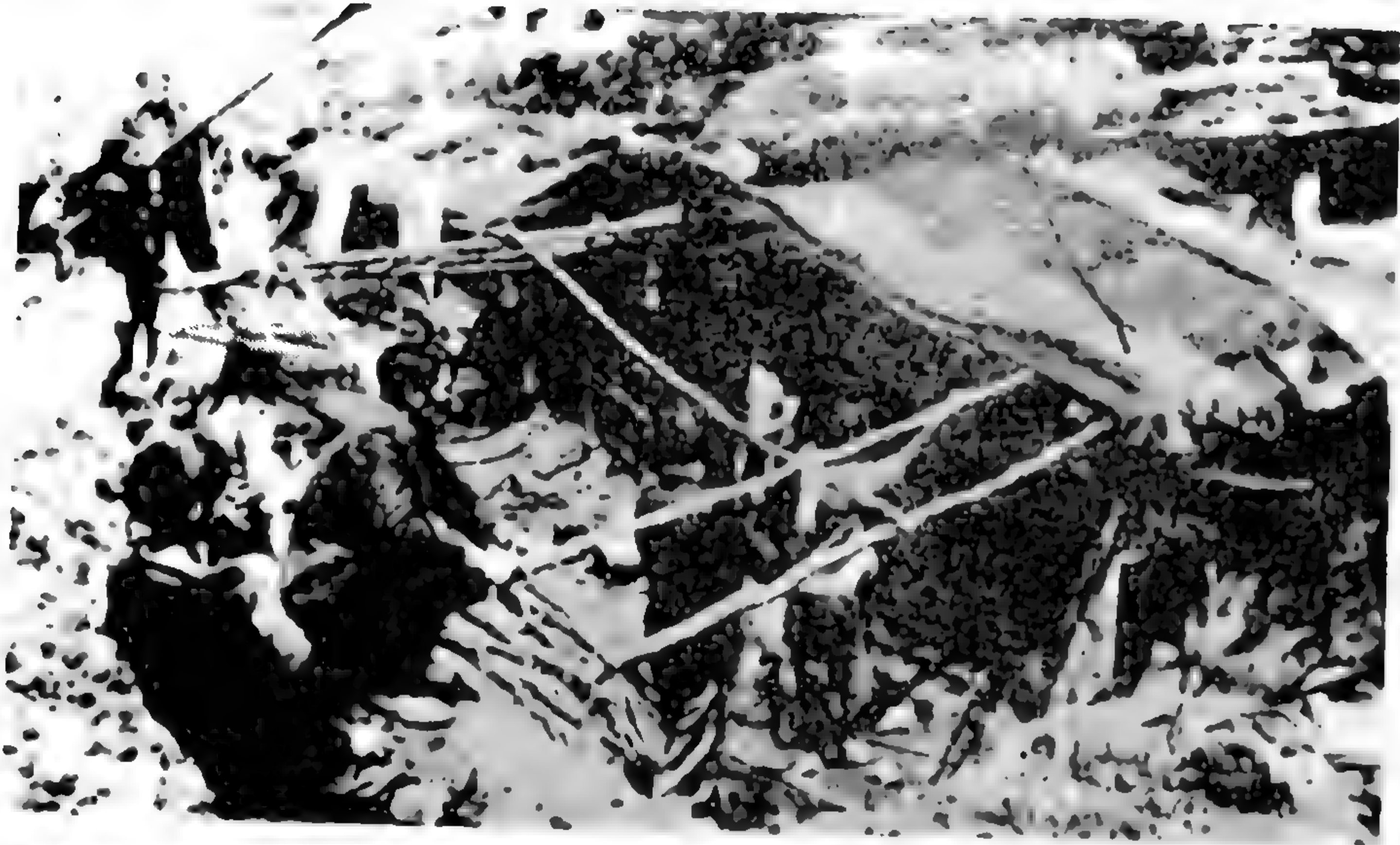
الثالث .



شكل (١) مدن الصليح - إسكان التلال العشوائي



شكل (٢) مدن الصفيح - إسكان المجارى المائية العشوائى



شكل (٣) مدن الصليح - نماذج من إسكان الخيام



إسكان الطين



إسكان الكرتون



أخرى

شكل (٤) مدن الصفيح - عشوائيات أخرى

الباب الأول

التحضر ومشاكله

URBANIZATION AND ITS PROBLEMS

التحضر السريع

مشاكل التحضر

الباب الأول

التحضر ومشاكله

URBANIZATION AND ITS PROBLEMS

التحضر السريع

Rapid Urbanization

السكان

قدر عدد سكان العالم عام ١٩٥٠ بنحو ٢,٥ مليار نسمة كما ذكر سابقا ، تجاوزوا ٤ مليار نسمة عام ١٩٧٥ ، ووصلوا في الوقت الحاضر إلى ما يقرب من ٦ مليار نسمة ، بمعدل نمو سنوي ١,٩ ٪ ، وتعتبر الزيادة الطبيعية للسكان من أهم المشاكل التي تواجه بل وتتحدى الدول النامية ، والزيادة الطبيعية هي الزيادة الناتجة عن زيادة معدلات المواليد عن معدلات الوفيات ، وتتراوح هذه الزيادة في دول آسيا بين ١,٨ - ٢,٨ ٪ بينما لا تتعدى في أوروبا ٠,٩ ٪ وتتراوح في أمريكا بين ١ ٪ في الشمال و ٢,٥ ٪ في الجنوب ، وفي أفريقيا ٢,٦ ٪ وفي أستراليا ١,٢ ٪ ، ويتضح أن أقل زيادة سكانية في العالم في أوروبا والولايات المتحدة ، وبشيء من التفصيل يوضح الجدول الآتي معدل النمو السنوي للسكان في بعض الدول عام ١٩٩٥ .

جدول (١) معدل النمو السنوي للسكان في بعض الدول عام ١٩٩٥

المعدل لكل ألف نسمة

الدولة	معدل النمو السنوي	الدولة	معدل النمو السنوي
الجزائر	٢٢,٧	البرازيل	١٧,١
مصر	٢٢,٦	كندا	٧,٦
المغرب	٢١,٠	الولايات المتحدة	٦,٣
العراق	٣١,٤	ألمانيا	١,٢ (-)
إيران	٢٨,٧	إيطاليا	٠,١ (-)
إسرائيل	١٤,٩	روسيا	١,٥ (-)
الصين	١١,٣	بريطانيا	٢,٦
الهند	٢٠,٣	العالم ككل	١٩

يتضح من هذا الجدول أن :

- أعلى نسبة نمو سكاني في العراق ٣١,٤ ٪ وفي مصر ٢٢,٦ لكل ألف نسمة .
- معدل النمو في بعض الدول الأوروبية بالنقص أي زيادة عدد الوفيات عن عدد المواليد وهي

ألمانيا (١,٢-) وإيطاليا (٠,١-) وروسيا (١,٥-) لكل ألف من السكان .

وتمر شعوب الأرض بثلاث مراحل سكانية رئيسية هي * :

- ١- المرحلة البدائية : وفيها تكون نسبة المواليد مرتفعة مع نسبة وفيات مرتفعة .
- ٢- المرحلة الإنتقالية : وفيها تكون نسبة المواليد مرتفعة مع نسبة وفيات منخفضة .
- ٣- المرحلة الإستقرارية : وفيها تكون نسبة المواليد منخفضة مع نسبة وفيات منخفضة .

ولقد سادت المرحلة البدائية (نسبة مواليد مرتفعة بصاحبها نسبة وفيات مرتفعة) كل شعوب العالم ، أي مرت بهذه المرحلة منذ فجر التاريخ حتى بداية الثورة الصناعية فى بداية القرن الماضى ، ومازال يعيش فيها جيوب صغيرة من العالم فى وسط أفريقيا وبعض جزر المحيط الهادى .

ويلى هذه المرحلة المرحلة الإنتقالية - نسبة مواليد مرتفعة مع نسبة وفيات منخفضة - ومن خصائصها النمو السريع المضطرد للسكان أى معدلات زيادة سكانية مرتفعة ، يرجع ذلك إلى انخفاض ملحوظ فى نسبة الوفيات مع بقاء نسبة المواليد على ماهى عليه مرتفعة ، مما يترتب عليه ارتفاع معدلات النمو ، تتراوح نسبة المواليد بين ٢٥ - ٤٠ % لكل ألف نسمة ونسبة الوفيات بين ١٥ - ٢٥ % لكل ألف نسمة، وتبدأ الشعوب الدخول فى هذه المرحلة الإنتقالية حين يستقر نظام الحكم ، ويستتب الأمن بعد الفوضى ، ويبدأ التعليم فى الإنتشار ، وتحسن الخدمات الطبية مما يترتب عليه انخفاض مضطرد فى نسبة الوفيات .

وقد مرت الدول الصناعية بهذه المرحلة أثناء الثورة الصناعية حتى منتصف القرن التاسع عشر ، ومازال يعيش فيها كثير من دول العالم كالصين والهند وباكستان وإندونيسيا ودول الوطن العربى وأمريكا اللاتينية ، وتعانى معظم الشعوب التى تعيش هذه المرحلة من مشكلة التضخم السكانى ومعدلات الزيادة السكانية المرتفعة .

أما المرحلة الثالثة وهى المرحلة الإستقرارية (نسبة مواليد منخفضة ونسبة وفيات منخفضة) فيطلق عليها مرحلة النضج السكانى ، وتتميز بالنمو البطئ للسكان ، وتنتقل الشعوب إلى هذه المرحلة بعد أن تسود وسائل الإصلاح فى شتى المجالات ويضطرد ارتفاع مستوى المعيشة لدى تلك الشعوب ، يترتب على ذلك إتجاه نسبة المواليد إلى الهبوط بعد أن تكون نسبة الوفيات قد إنخفضت من قبل خلال المرحلة الإنتقالية ، ووصلت إلى أدنى حد لها حيث تتراوح بين ٧ - ١٠ % لكل ألف نسمة ، وبذلك تضيق الهوة بالتدريج بين نسبة المواليد ونسبة الوفيات وتقل تبعا لذلك نسبة الزيادة الطبيعية ، حينئذ لا يزيد عدد السكان إلا بقدر ضئيل أى حوالى ١ % .

* محمد صبحى عبد الحكيم ويوسف عبد المجيد فايز : الجغرافية العامة - دار النهضة العربية - سنة ١٩٧٥ - القاهرة - ص ص (١٢٨ - ١٣١) .

وتتميز هذه المرحلة بطول متوسط العمر (٥٥ - ٦٥ سنة) وبارتفاع مستوى المعيشة وبارتفاع نسبة الشيوخ كبار السن إلى حوالي ١٥٪ وبإنخفاض نسبة وفيات الأطفال ، وقد وصلت معظم شعوب الدول الصناعية في أوروبا والولايات المتحدة في الوقت الحاضر إلى هذه المرحلة ، ويبدو أن شعوب الدول النامية تسعى إلى الوصول إليها .

وتوجد إرهابات لمرحلة جديدة رابعة بدأت تظهر في بعض دول أوروبا كما هو موضح بالجدول رقم (١) وهي أن نسبة الوفيات تزيد عن نسبة المواليد وفيها يبدأ عدد السكان في الإنخفاض وتكون معدلات النمو بالسالب .

التحضر

التحضر مفهوم فضفاض تعددت تعريفاته ، وإختلف الباحثون حوله ، بل اختلفت الدول أيضا فيما بينها على تحديد المجتمعات الحضرية وتفرقتها عن المجتمعات الريفية ، وإن كان هناك إتفاق دولي على اعتبار التجمعات العمرانية التي يزيد عدد سكانها عن ٢٠ ألف نسمة تجمعات حضرية ، فإن هذا التعريف ربما يكون غير مقبول لدى بعض الدول النامية كالهند على أساس أن حجم كثير من التجمعات الريفية فيها يصل إلى أكثر من ذلك بكثير .

أخذ نمو العالم يشكل ظاهرة واضحة ابتداء من القرن التاسع عشر ، نتيجة لزيادة الفائض الزراعي وآثار الثورة الصناعية وتحسن وسائل المواصلات في كثير من الدول المتقدمة حاليا ، ثم بدأت في منتصف القرن العشرين ظاهرة نمو المدن بمعدلات عالية وبايقاع سريع .

وفي الفترة ٥٠ - ١٩٨٠م تضاعف عدد سكان الحضر في الدول النامية ثلاث مرات ونصف - من ٢٧٥ إلى ٩٧٢ مليون نسمة - حيث القطاعات الحضرية في هذه الدول تمثل نحو ١٧٪ من عدد سكانها ، فارتفعت هذه النسبة إلى ٤١٪ عام ١٩٨٠ ومن المتوقع أن تصل إلى ٥١٪ في نهاية هذا القرن .

ويزداد سكان المدن في معظم الدول في الوقت الحاضر زيادة مستمرة لسببين رئيسيين

هما :

- الزيادة الطبيعية وقد سبق الإشارة إليها بعاليه .

- هجرة أهل الريف المستمرة إلى هذه المدن .

فقد وصل معدل الهجرة في كثير من مدن الدول النامية إلى معدل الزيادة الطبيعية بل وفاقه في بعض الأحيان ، فبينما يزداد السكان على مستوى العالم ككل بمعدل ١,٩٪ كما سبق ذكره يزداد سكان الحضر على مستوى العالم ٢,٩٪ وتصل هذه النسبة في الدول النامية في المتوسط ٣,٩٪ وتصل في بعض الحالات إلى ٦٪ ، ويوضح الجدول الآتي معدل النمو السنوي لسكان الحضر في بعض الدول .

جدول (٢) معدل النمو السنوي لسكان الحضر في بعض الدول

(%)

الدولة	١٩٥٥ - ٥٠	١٩٩٥ - ٩٠	الدولة	١٩٥٥ - ٥٠	١٩٩٥ - ٩٠
الجزائر	٥,٣%	٣,٨%	المكسيك	٤,٧%	٢,٨%
مصر	٤,٢	٣,٧	الأرجنتين	٣,٣	١,٦
ليبيا	٣,٨	٤,٣	البرازيل	٥,٥	٢,٧
المغرب	٣,٦	٣,١	فنزويلا	٦,٥	٢,٨
السودان		٤,٤	بنما	٤,٠	٢,٨
تونس	٢,٨	٢,٨	بيرو	٥,٣	٢,٦
العراق	٤,١	٣,٢	الصين	٥,٦	٤,٠
الأردن	٥,٣	٤,٣	اليابان	٣,٤	٠,٤
سوريا	٤,٤	٤,٣	الهند	٢,٤	٢,٩
تركيا	٦,٥	٤,٤	كندا	٤,٤	١,٢
إيران	٤,٣	٣,٦	الولايات المتحدة	٢,٦	١,٣
باكستان	٤,٦	٤,٤	فرنسا	—	٠,٥
إندونيسيا	٣,٣	٤,٥	بريطانيا	١,٦	٠,٤

المصدر : ١٩٩٤ : UN Department of Economic and Social Information

يتضح من هذا الجدول أن :

- معدل النمو السنوي لسكان الحضر في الفترة (١٩٥٥ - ٥٠) يتراوح بين ١,٦% في بريطانيا، ٦,٥% في تركيا .
- معدل النمو السنوي لسكان الحضر في الفترة (١٩٩٥ - ٩٠) يتراوح بين ٠,٤% في بريطانيا واليابان ، و ٤,٥% في إندونيسيا .
- إنخفض معدل النمو السنوي لسكان الحضر في مصر في نفس الفترتين من ٤,٥ إلى ٣,٧ .

ويوضح الجدول الآتي نسبة سكان الحضر إلى عدد السكان الكلي عام ١٩٩٤ وتقدير النسبة عام ٢٠٢٥ في بعض الدول .

جدول (٣) النسب المئوية لسكان الحضر عام ١٩٩٤ وتقدير نسبتهم عام ٢٠٢٥
في بعض دول العالم

(%)

الدولة	١٩٩٤	٢٠٢٥	الدولة	١٩٩٤	٢٠٢٥
الجزائر	٥٥%	٧٤%	الصين	٣٠,٢%	٥٤,٥%
مصر	٤٤,٨	٦٢,٢	اليابان	٧٧,٥	٨٤,٩
المغرب	٤٧,٩	٦٦,٢	أفغانستان	٣٤,١	٥٦,٧
العراق	٧٤,١	٨٥,٤	إندونيسيا	٣٥,٤	٦٠,٧
السودان	٢٦,٥	٤٦,٤	المكسيك	٧٤,٨	٨٥,٨
تونس	٥٩	٧٣,٦	الأرجنتين	٨٧,٨	٩٣,٤
الأردن	٧٠,٨	٨٤,٠	البرازيل	٨٧,٢	٨٨,٩
السعودية	٧٩,٧	٨٨,٢	شيلي	٨٣,٨	٨٩,٤
سوريا	٥١,٩	٦٩,٩	كندا	٧٦,٣	٨٣,٧
إثيوبيا	١٣,١	٢٩,٩	الولايات المتحدة	٧٦,٢	٨٤,٩
أوغندا	١٢,٢	٢٨,٨	بريطانيا	٨٩,٥	٩٣,٣
غانا	٣٥,٨	٥٧,٧	إيطاليا	٦٦,٦	٧٦,٢
نيجيريا	٣٨,٥	٦١,٦	فرنسا	٧٢,٨	٨١,٧
إيران	٥٨,٥	٧٤,٩	ألمانيا	٨٦,٨	٩٢,٠
باكستان	٣٤,١	٥٦,٧	بولندا	٦٤,٣	٨٧,٤
تركيا	٦٨,٨	٧٨,٤	كوبا	٧٤,٠	٨٦,٠
الهند	٣٠,٢	٤٥,٢			

المصدر : World Urbanization Prospects - The ١٩٩٤ Revision

يتضح من هذا الجدول أن:

- في عام ١٩٩٤ كانت أعلى نسبة تحضر في الأرجنتين (٨٧,٨%) وأقل نسبة في إثيوبيا (١٣,١%).
- في العالم العربي كانت أقل نسبة في السودان (٢٦,٥%) وأعلى نسبة في السعودية (٧٩,٧%).
- في عام ٢٠٢٥ ستصل نسبة سكان الحضر إلى أكثر من ٨٠% من إجمالي السكان في ١٣ دولة تمثل ثلث الدول الواردة بهذا الجدول.

التحضر السريع ظاهرة ديناميكية معقدة لتجمع السكان والأنشطة ، كما أن الهجرة ظاهرة معقدة عبارة عن حركة سكانية داخل حدود الدولة ، غالبا ما تكون من مجتمعا زراعية إلى مجتمعات أخرى أكبر ، والتي تتركز أنشطتهم في الوظائف الحكومية ، والتجارة والصناعات والخدمات ، والهجرة الداخلية هي جزء من عملية التحضر ، وأسباب الهجرة من المناطق الريفية إلى مراكز الحضر كثيرة : إقتصادية وإجتماعية وثقافية وغيرها ، فالدافع الأساسي للمهاجرين من الريف هو العامل الإقتصادي ، والذي يتمثل في عدم توافر الإمكانيات لعدد كبير من الفلاحين من غير ذوى الملكيات أو من ذوى الملكيات الصغيرة غير المنتجة في الحصول على فرص عمل في إطار القرية التي يعيشون فيها ، ومن هنا لا يبقى أمام هؤلاء إلا أن يفكروا في الهجرة ، معظم المهاجرين من الشباب الذين حرّموا فرصة تحصيل مستوى معقول من التعليم ، فكلما كان المستوى العلمى أعلى كلما زاد احتمال هجرة الشباب القرويين إلى المدينة .

وتخلق قوة الإقتصاد في المدن الكبرى فرص عمالة أكثر ، وهذا بدوره يجذب السكان الزراعيين أو سكان المدن الصغرى إليها ، باحثين عن فرص عمالة حيث الأجور أعلى منها في الريف .

ومن أسباب الهجرة الأخرى وجود الخدمات العامة الكبرى كالجامعات والمستشفيات الكبرى وغيرها ، كما يلعب عامل الإثارة دورا هاما في الهجرة الداخلية ، فالمدينة ولاسيما الكبرى مليئة بعوامل وأسباب الإثارة التي لا توجد في الريف مثل المسارح ودور السينما والمعارض وملاعب الأطفال والمراكز التجارية المتميزة والمتاحف الكبرى والأوبرا والمقاهى والفن المعماري المتميز ونظام شبكة الشوارع والميادين والحدائق والتسهيلات الترفيهية ، كل هذه الأشياء تجذب أهل الريف ، وكلما زاد الفرق بين الريف والحضر في مجال توفير فرص عمالة وأسباب الحياة المريحة كلما زادت معدلات الهجرة .

وتأخذ الهجرة إلى المدن الكبرى ولاسيما العواصم شكلا ملحوظا ، والمدن العملاقة التي يزيد حجمها عن ١٠ مليون نسمة لم يزد عددها عام ١٩٥٠ عن مدينتين هما لندن ونيويورك ، وصلت إلى أربع مدن عام ١٩٧٠ - بإضافة طوكيو وشنغهاي - ثم وصل عددها في عام ١٩٩٠ إلى ١٢ مدينة وهي المكسيك - طوكيو - ساوباولو - نيويورك - شنغهاي - لوس أنجلوس - كلكتا - بيونس أيرس - بومباي - سول - ريو دي جانيرو - بكين .

ويوضح الجدول الآتى سكان أكبر ٣٠ مدينة في العام ١٩٩٠ .

جدول (٤) سكان أكبر ٣٠ مدينة في العام عام ١٩٩٠

عدد السكان بالمليون	إسم المدينة	عدد السكان بالمليون	إسم المدينة
٨,٨	موسكو	٢٠,٢	مدينة المكسيك
٨,٨	لهي	١٨,١	طوكيو
٨,٥	أوزاكا (اليابان)	١٧,٤	ساو باولو (البرازيل)
٨,٥	باريس	١٦,٢	نيويورك
٨,٥	مانيل	١٣,٤	شنغهاي (الصين)
٧,٧	لاجوس	١١,٩	لوس أنجلوس
٧,٧	كراتشي	١١,٨	كلكتا (الهند)
٧,٤	لندن	١١,٥	بوينس آيرس
٧,٢	بأنجوك	١١,٢	بومباي
٧,٠	شيكاغو	١١,٠	سول
٦,٨	طهران	١٠,٨	ريو دي جانيرو
٦,٧	أستنبول	١٠,٧	بكين
٦,٦	داكا	٩,٤	طانجن (الصين)
٦,٢	ليما	٩,٣	جاكرتا (أندونيسيا)
٥,٧	مدراس	٩,٠	القاهرة

المصدر : U.N. : The ١٩٩٤ Revision, World Urbanization Prospects

يتضح من هذا الجدول أن أكبر المدن في العالم هي المكسيك ، وأن عدد مدن الدول النامية التي تقع في هذه الشريحة الكبرى ٢٢ مدينة تمثل أكثر من ٧٠٪ (أكثر من ثلثي إجمالي المدن) ، بينما عدد مدن الدول الصناعية ٨ فقط يمثلون أقل من ٣٠٪ من إجمالي المدن .

كما يوضح الجدول الآتي المدن العربية التي يزيد عدد سكانها عن مليون عام ١٩٩٥ .

جدول (٥) المدن العربية التي يزيد عدد سكانها عن مليون عام ١٩٩٥

عدد السكان	المدينة	عدد السكان	المدينة
٢,٥	الخرطوم	١٠,٤	القاهرة
٢,٢	حلب	٤,٥	ابغداد
١,٩	تونس	٤,٤	الإسكندرية
١,٦	بيروت	٣,٩	كازابلانكا
١,٥	جدة	٣,٧	الجزائر
١,٣	الرباط	٢,٧	الرياض
١,٢	الكويت	٢,٦	طرابلس (ليبيا)
١,٠	عمان	٢,٥	دمشق

ويتضح من هذا الجدول أن الدول العربية بها ١٢ مدينة تعداد السكان لكل منها يزيد عن المليون نسمة على رأسها القاهرة (١٠,٤ مليون) يليها بغداد (٤,٥ مليون) يليها الإسكندرية (٤,٤ مليون نسمة) .

وقد ترتب على زيادة سكان الحضر بهذه المعدلات العالية نتيجة الزيادة الطبيعية للسكان والهجرة أن تضخمت المدن وتعمدت مشاكلها الأصلية وظهرت مشاكل جديدة وعلى رأسها مشكلة الإسكان وسيتناول الجزء التالي هذه المشاكل .

مشاكل التحضر Problems of Urbanization

أرض الحضر Urban Land —

تشير كثير من الدراسات أن أسعار الأرض تقل - بوجه عام - كلما بعدت الأرض عن قلب المدينة، كما يقل كلما بعد الموقع من الطرق الرئيسية، وبالطبع يمكن تطبيق هذه النظريات على المدن الصغرى، أما عندما تنمو وتكبر المدينة تتعقد هذه النظريات كما تتعقد العلاقات الآتية :

- تتغير قيمة الرض بتغير الإستعمال .
- تتغير قيمة الأرض كلما بعدت عن مراكز الأنشطة .
- تؤثر قيمة الأرض على كثافة تميمتها .
- تتغير كثافة التنمية على الأرض مع تغير الأمن .

ونخرج من هذا بأنه يوجد شكل عام لإستعمال الأرض - والكثافة - والقيمة، وهذه العوامل متداخلة ومرتبطة مع بعضها، ومع أنها تبدو واضحة إلا أنه توجد عوامل أخرى مرتبطة بالنواحي التاريخية والاجتماعية والإقتصادية تؤثر على إستعمال الأرض .

كمية الأرض لا يمكن تغييرها بسهولة، ومع ذلك فإن قدرتها الإنتاجية قد تزيد، وتعيش المدن على الأرض حيث تشغل أنشطتها المختلفة مساحات من الأرض، وغالبا ما تتركز الأنشطة وتأخذ مكانها في العواصم والمدن الكبرى، فنيويورك ولندن وباريس وروما والقاهرة وغيرها هي أرض لكم ضخمة من الأنشطة التي تشغل أمكنة مختلفة، وإستمرار تركز الأنشطة الحضرية يمثل ضغطا ثقيلًا على الأرض، والمشكلة أن مسطح الأرض ثابت ومحدود ولا يمكن أن يتغير بسهولة .

وقد ترتب على إرتفاع أسعار الأراضي خاصة في وسط بعض المدن أن فكر ملاك الأراضي إلى ضرورة العمل على زيادة العائد منها بأحد الوسائل الآتية :

- ١- زيادة إرتفاع المباني في الإتجاه الرأسى بتعليقها وزيادة عدد أدوارها - شكل (٥) .
- ٢- زيادة مسطح المباني في الإتجاه الأفقى بإستغلال أى فراغات أو مسطحات خالية بين المباني وبعضها .
- ٣- تجزئة مسطح الوحدة السكنية الحالية إلى أكبر عدد ممكن من الوحدات السكنية الصغيرة .
- ٤- العمل على تقليل المسطح للوحدة السكنية إلى أقل المستويات .
- ٥- رفع القيمة الإيجارية للمسكن مع إنخفاض مستوى الدخل أدى إلى إشتراك أكثر من أسرة في إستعمال المسكن الواحد لتغطية القيمة الإيجارية المرتفعة .

وفى مصر أصبح لأرض الحضر قيمة، سلعة تباع وتشترى من أجل الربح، إتجهت المضاربات والإستثمارات إليها لأنها تحقق عائدا مضمونا وسريعا، وتحولت هذه الأرض إلى وعاء إيدارى يمتص



شكل (٥) العمارات العالية والأبراج نتيجة ارتفاع سعر الأرض

مدخرات العاملين ، وزاد الطلب على الأرض الزراعية لإرتفاع سعر الأرض في وسط المدن وعلى رأسها القاهرة إرتفاعا خياليا .

قيمة الأرض الزراعية في إنتاجها ، أما قيمة أرض الحضر فهي في النشاط العمراني (في المبنى المقام عليها) : الأرض زراعية أو صناعية أو منجم إذا كانت تغل عائدا إقتصاديا أو من المحتمل أن تغل فهي أرض معدة للبيع ولها قيمة ، وهذه القيمة تزيد تبعا لزيادة العائد أو زيادة النشاط الإقتصادي ، ولذلك عندما تنمو المدينة وتكبر ترتفع أسعار الأرض بها ، فمدينة المهندسين بالقاهرة إرتفع سعر الأرض بها عندما تحولت من أرض زراعية إلى أرض عقارية مقام عليها فيلات سكنية ، ولما تحولت المنطقة إلى شقق مفروشة إرتفع سعر الرض أكثر ، ثم لما تحولت إلى مكاتب إدارية ومهنية إرتفع سعر الأرض أكثر وأكثر ، حتى وصل سعر الأرض في الوقت الحاضر - في التسعينيات - ببعض المواقع إلى ٢٠ ألف جنيه فأكثر .

- في الخمسينيات كان سعر المتر المربع من الأرض في مدينة المهندسين ثلاثة جنيهات بينما كانت تكلفة سعر المتر المربع من المباني المقامة عليها نحو ثمانية جنيهات .

- في الستينيات كان سعر المتر المربع من الأرض في مدينة نصر بالقاهرة أربعة جنيهات بينما كانت تكلفة سعر المتر المربع من المباني نحو ١٢ جنيها .

- وعلى فرض أن إرتفاع المبنى الذي سيقام على قطعة الأرض خمسة أدوار (دور أرضي وأربعة أدوار علوية) طبقا للإشتراطات البنائية المنصوص عليها في عقود البيع ، فإن سعر الأرض كان يمثل نسبة تتراوح بين ٧ - ٨٪ من قيمة المبنى السكني المقام عليها .

- أما الآن فسعر المتر المربع من الأرض في مدينة المهندسين يتراوح بين ٧ ، ١٠ ، ١٥ ألف جنيه حسب الموقع ، وفي بعض المواقع الممتازة يصل إلى ٢٠ ، ٣٠ ألف جنيه ، بينما سعر المتر المربع من المباني يتراوح بين ٥٠٠ - ١٠٠٠ جنيه ، وبهذا أصبح سعر الأرض يمثل ٤٠ ، ٥٠ ، ١٠٠٪ من قيمة المبنى المقام عليها وأكثر من ١٠٠٪ في كثير من الحالات .

ومن الأسباب الأخرى لإرتفاع سعر أرض الحضر في مصر هو عدم إحترام قوانين تنظيم المباني ومخالفتها ، فعلى سبيل المثال خططت مدينة نصر في الستينيات وبيعت بالكامل على أساس ألا تزيد نسبة إشغال المبنى عن ٤٠٪ من مساحة قطعة الأرض ، وألا يتجاوز إرتفاع المبنى عن ١٥ مترا - ٥ أدوار - وبنيت نسبة كبيرة من أرض المدينة على هذا الأساس ، أما الآن وبعد حرب أكتوبر والأخذ بسياسة الإنفتاح الإقتصادي خالف الملاك هذه الإشتراطات وبنوا على كامل مساحة قطعة الأرض وبإرتفاع ٣٦ مترا وأكثر ، وترتب على ذلك أن إرتفعت الأسعار إرتفاعا خياليا ، وهكذا في بقية أحياء القاهرة .

نقص الإسكان وانتشار الأحياء المتخلفة Housing Shortage

نقص الإسكان يعنى نقص المسكن الصحي ، ويعنى التصنيع تركز محلي للوظائف ونمو المساحات

الصناعية والتجارية وهذا يجذب الفائض السكاني من الزراعة ، ومشكلة نقص الإسكان فى الدول النامية مشكلة حادة ، حيث أن معدلات النشاط الإقتصادى تقل بكثير عن معدلات زيادة السكان ، وترتب على ذلك كثير من المشاكل منها :

١- تزايد عدد المباني المستهلكة لتقدمها والقصور فى صيانتها لعدم وجود تشريعات تنظم أعمال الصيانة والمحافظة وعلى مستوى الإسكان .

٢- استمرار ارتفاع تكاليف البناء ارتفاعا كبيرا بالإضافة إلى ارتفاع سعر الأرض ولاسيما فى وسط المدينة، وارتفاع فوائد القروض مما أدى إلى زيادة إيجارات المساكن ، وبالتالي إشتراك أكثر من أسرة فى مسكن واحد .

٣- عدم إستغلال المساحات المخصصة للبناء إستغلالا كاملا ، وذلك بإقامة مجانى بإرتفاعات أو مسطحات أقل مما تسمح به التشريعات القائمة .

٤- إتجاه القطاع الخاص فى كثير من الحالات إلى إقامة المساكن ذات المستوى المتوسط أو الفاخر ، ذات الإيجار المرتفع نسبيا ، حيث أن الإستثمار فى هذا النوع من الإسكان يعود عليهم بفائدة كبيرة .

٥- تركيز معظم الأنشطة الإجتماعية والإدارية والثقافية والمالية والسياحية بالمدن الكبرى ، مما أدى إلى إستئجار هذه الأنشطة لأعداد كبيرة من الوحدات السكنية المخصصة للإسكان .

وفى إحصاء ١٩٨٦ بلغ عدد الوحدات السكنية بحضر مصر ٥,٨٥٩ مليون وحدة وفى القاهرة- ١,٧٣٤ مليون وحدة منهم :

- ٦٧٤ ألف وحدة إسكان حجرات مستقلة - تمثل ١١,٥% من إجمالى الوحدات ، وفى القاهرة ٢٧٤ ألف وحدة تمثل ١٥,٨% من إجمالى إسكان القاهرة .

- ٦٢ ألف وحدة إسكان جوازى تمثل ١,١% من إجمالى إسكان الحضر ، وفى القاهرة ١٦ ألف وحدة إسكان جوازى تمثل ٠,٩% من إجمالى إسكان القاهرة .

- باقى الوحدات عبارة عن شقق وفيلات وبيوت ريفية .

وإسكان الحجرات المستقلة عبارة عن سكن أسرة فى غرفة واحدة بدون منافع وتشارك الأسرة غيرها فى دورة المياه ، وغالبا ما تقع بالأسطح وأفنية المنازل .

أما الإسكان الجوازى (أحيانا يطلق عليه الإسكان الهامشى) فهو عبارة عن أماكن غير معدة أصلا للسكنى ولكنها مشغولة بأسر مثل إسكان الإيواء - إسكان الدكاكين والجراجات - أحواش المساجد والأماكن الأثرية - إسكان قبوات (فراغات) السلالم - المخابئ - القوارب - العشش - المقابر ، وفيما يلى نبذة عن كل نمط :

إسكان الإيواء : عبارة عن الإسكان الذى تبنيه الدولة لمن تتهدم مساكنهم أو تزال نتيجة إقامة بعض المشروعات العامة ، وهو عبارة عن حجرات مستقلة مسقوفة بألواح من الأسبستوس المموج ، تبني فى شكل صفوف متراسة ، يخصص كل عدد من الحجرات المستقلة دورة مياه فى الوسط .

إسكان الدكاكين : فى مدن عديدة لم يجد مسئولو الأحياء أمامهم إلا تسكين بعض الأسر فى الدكاكين المقامة بالعمارات السكنية ، وداخل الدكان تنام الأسرة وتمارس حياتها .

إسكان المساجد : عقب إنهيار بعض المساكن تنتقل إقامة بعض السكان إلى المساجد خاصة المساجد الأثرية، وتتجه جهود المحليات لإخلائهم منها ، إلا أنه بتوالى الإنهيارات تتوافد أسر جديدة إلى هذه الأماكن حتى تحل مشكلتها ، والنماذج كثيرة فى المساجد والمباني الأثرية والوكالات .

إسكان قبوات السلام : تسكن أسر عديدة فى الفراغ الموجود تحت السلم ، والأمر لا يحتاج سوى سائر خشبي به باب لإغلاق هذا الفراغ ، بعض شغلى تلك الفراغات يعملون كبوابين فى العمارات .

إسكان المخابئ : أقيمت بعض المخابئ فى الحدائق العامة أثناء الحرب العالمية الثانية لإحتواء السكان بها وقت الغارات الجوية ، بعض الأسر التى اضطرتها ظروفها إلى إخلاء مساكنها لجأت إليها لتعيش فى هذه المخابئ والتى لا يوجد بها دورات مياه ، ويستعمل شاغلوها دورات مياه المساجد القريبة .

إسكان القوارب : نمط من أنماط الإسكان المتدنى حيث تقيم أسرة كاملة فى قارب تأكل وتنام وتطبخ وتستقبل ضيوفها فى القارب وفى الشتاء يغطى القارب بأكياس من البلاستيك .

إسكان العشش : عبارة عن عشش مشيدة من كسر الخشب والصفائح وورق الكرتون وأكياس البلاستيك والخيش أقيمت فى الأزقة والحارات وفى بعض الأرض الفضاء .

إسكان المقابر : عبارة عن غرف وأحواش فى المقابر ذات مساحة واسعة ، المباني من الطوب والحجر والأسقف خشبية .

ويوضح الجدول الآتى نسبة إسكان الحجرات المستقلة والإسكان الجوازى فى حضر بعض محافظات مصر عام ١٩٨٦ .

جدول (٦) نسبة إسكان الحجرات المستقلة والإسكان الجوازي إلى إجمالى الإسكان
بحضر بعض محافظات مصر عام ١٩٨٦مصر

المحافظة	%
القاهرة	١٦,٧
الإسكندرية	١٤,٨
بورسعيد	١٦,٤
السويس	٨,٥٠
الغربية	٧,٨٠
البحيرة	٨,٠٠
الجيزة	١٢,٨
بنى سويف	١٠,٢
المنيا	١٦,٤
أسيوط	٣٠,٠
سوهاج	١١,٦
الإجمالى	١٢,٦

ويتضح من هذا الجدول أن القاهرة - بإستثناء أسيوط التى لها وضع أمنى خاص - تحتل المنصب الأول فى إسكان الحجرات المستقلة والإسكان الجوازي (١٦,٧%) بينما المستوى العام لمصر ١٢,٦ من إجمالى سكان الحضر .

وبجوار إسكان الحجرات المستقلة والإسكان الجوازي يوجد إسكان الشريك ، حيث تقيم أكثر من أسرة فى الوحدة السكنية ، وتشترك الأسر الموجودة فى المسكن فى دورة المياه ، ويقدر عدد الأسر التى تقيم فى مسكن شريك بنحو ١٢,٣% من الأسر المصرية .

وإذا أضفنا سكان الحجرات المستقلة والإسكان الجوازي ١٢,٦ إلى الإسكان الشريك ١٢,٣ لإتضح أن حوالى ربع الأسر المصرية تحتاج إلى وحدات سكنية مناسبة لحل المشكلة الحالية - هذا بخلاف ما تتطلبه الأجيال الجديدة من مبانى سكنية جديدة .

ويرتبط بظاهرة نقص الإسكان ظاهرة إنتشار الأحياء المتخلفة المتهاكة المتدهورة فلقد أدت الزيادة السكانية السريعة لسكان المدن إلى تكديس سكانى شديد فى الأحياء الشعبية والمناطق القديمة والمتخلفة بالمدينة ، ولقد أدى هذا التكديس إلى تضاعف سكان هذه الأحياء خلال سنوات قليلة دون زيادة تذكر فى عدد المساكن ، يسكن الأهالى فى هذه الأحياء فى كل فراغ متاح كما يستغلون أسطح المنازل وآبار السلاط ، ونستأقش هذه

الأحياء بالتفصيل فيما بعد .

كما يرتبط بنفس الظاهرة الإمتداد العمرانى غير المخطط حيث يقوم الأهالى ببناء مساكن خارج حدود المدينة دون تخطيط أو توجيه ، وهى مساكن غير مستوفاة للإشترطات الصحية والهندسية كما لا تطابق قوانين تنظيم المباني وتقسيم الأرض الفضاء ، مناطق حديثة فى إنشائها ولكنها تحوى كل أنواع التخلف وستناقش هذه الإمتدادات بالتفصيل فيما بعد .

تداخل إستعمالات الأرض Mixed Land Use

نشأت المدينة فى الماضى تلقائيا Organic Growth دون توجيه أو تخطيط وكان أسلوب الحياة بسيطا ، كما كانت الصناعات بدائية ، فكان نشاط رب الأسرة فى كثير من الحالات يشغل مكانا فى الدور الأرضى من مسكنه سواء كان النشاط حرفة صناعية أو تجارة ، وكانت الأسرة تقيم فى الدور العلوى ، كما كانت حظائر الحيوانات والخنازير تلحق ببعض المنازل .

ولما ظهرت الثورة الصناعية وإستخدمت الميكنة الحديثة فى عمليات الإنتاج انفصلت الورشة الملحقة بالمنزل وأصبحت مصنعا قائما بذاته ، وأقيمت المصانع فى وسط المدينة وعلى شواطئ البحار والأنهار ، وكبرت المدن وتلوثت بيئتها وخططت ، وترتب على هذا التخطيط أن خرجت المصانع والحظائر من المناطق السكنية ، وأصبحت سمة التخطيط تخصيص أماكن محددة للسكن وأماكن للعمل وأماكن للترفيه - وأصبحت هناك مناطق سكنية ومناطق للمراكز التجارية ومناطق للصناعات وحدائق عامة.

وكثير من مدن الدول النامية لم تخطط بعد ، وأصبحت من خصائص هذه المدن تداخل إستعمالات الأرض ، ومن أمثلة ذلك :

- غزو منطقة شبرا الخيمة بالقاهرة الكبرى - التى كانت منطقة زراعية - بالصناعات المختلفة مما ترتب عليه تداخل إستعمالات الأرض السكنية بالصناعية وتلوث البيئة .
- شغل الأدوار الأرضية بالعمارات السكنية بورش الدوكو والسمكرة والنجارة وإصلاح السيارات وبالمحلات التجارية .
- ضاحية حلوان التى كانت مشتى عالميا صحيا يتوافد إليها كثير من الأجانب أنشئت بها فى الفترة الأخيرة كثير من الصناعات الثقيلة مما ترتب عليه أن تغيرت حالتها وتلوثت بيئتها وتداخلت إستعمالات أرض الضاحية.
- غزو الأحياء السكنية الهابطة للمناطق ذات المستوى العمرانى الراقى مثل تقسيم أرض فضاء تقسيما هابطا بجوار منطقة راقية .
- إنتشار بعض المساكن فى منطقة مخصصة أصلا للصناعة .

الحدائق والمساحات الخضراء Green Areas

الحدائق والمناطق الخضراء لها فوائد صحية وبيولوجية لصحة الإنسان ، تعمل هذه المناطق على تنقية الهواء من الغبار والأبخرة الغازية والأكاسيد - أكاسيد الكربون والكبريت والنيتروجين ، كما أنها تلطف حرارة الجو في المناطق الحارة ، علاوة على أن الأشجار توفر الظلال التي تحمي شوارع المدينة ومبانيها من أشعة الشمس المتزايدة ، كما تعتبر وسيلة رئيسية من وسائل الترفيه التي تمارس في الهواء الطلق ، والتي تساعد على الإسترخاء وتهدئة الأعصاب المجهدة من حياة الحضر ، والتمتع بأشعة الشمس وخصوصا بالنسبة للأطفال ، وتعتبر الحدائق رئة تنقي هواء المدينة وتساعد على تخفيض الكثافة السكانية وتكديس المرور ، فالمساحات المفتوحة تسمح بتوفير أشعة الشمس والإضاءة النهارية والهواء النقي ، وينتج عن ذلك تحسين الصحة العامة وتوفير الراحة .

وتحدد المساحات الخضراء المطلوبة للمدينة على أساس معدلات تخطيطية تتوقف على الظروف المحلية لكل مدينة ، وتتراوح هذه المعدلات في مدن الدول الصناعية بين ٥ - ١٠ فدان لكل ألف نسمة من السكان ، أى يتراوح نصيب الفرد بين ٢٠ - ٤٠ م^٢ ، أما في بعض مدن الدول النامية كالقاهرة مثلا نجد أن نصيب الفرد من المساحة الخضراء حوالى متر مربع ، ويصل هذا المعدل إلى لاشئ في بعض أحياء القاهرة المكدسة بالسكان كحي باب الشعرية والجمالية ، هذا بالإضافة إلى انه حدثت ظاهرة زحف العمران - المبانى السكنية وغير السكنية - على الحدائق والمساحات الخضراء مثل الإعتداء على حدائق الأزبكية والظاهر والأورمان في مدينة القاهرة ، وتنمو المدن بمعدلات عالية وتمتد خارج حدودها وتزحف على الأرض الزراعية المجاورة ، فيبعد هذا النمو العمرانى الأرض المفتوحة التي تحيط بالكتلة المبنية بعيدا بعيدا عن سكان المدينة ، وأصبحت الحياة في هذه المدن بلا رئة يتنفس منها السكان ، وباتوا محرومين من رؤية الأشجار والأزهار وتنسم الهواء النقي وإختفاء كل لمسة جمال .

الممر Traffic

تكديس المرور هو أحد المشاكل الرئيسية في المدن الكبرى ، وغالبا ما يوجد هذا التكديس في التحرك اليومي من وإلى العمل ، وتساهم السيارة الخاصة إلى حد كبير في تعقيد مشكلة المرور ، ففي الولايات المتحدة يذهب نصف العاملين إلى أعمالهم بسياراتهم الخاصة .

وتكمن مشكلة تكديس وسائل النقل في عدم التناسب بين حركة المرور والمكان المسموح به له ، ويظهر هذا بوضوح في وسط المدن الكبرى في معظم مدن العالم ، حيث أن شوارع المرور والشوارع المحلية لازالت ضيقة ، وترتب على زيادة السكان بمعدلات عالية أن أصبحت مشكلة النقل في كثير من المدن الكبرى في الدول النامية أحد المشاكل الحادة ، وغالبا ما تتركز في وسط المدينة كما ذكر سابقا حيث المحلات التجارية ومكاتب موظفى الدولة والأنشطة الأخرى ، وحيث تلتقى وتصيب معظم وسائل المواصلات .

وقد ترتب على هذا التركيز أن أصبحت وسائل النقل غير قادرة على إستيعاب ونقل الأعداد الضخمة من الركاب فى رحلاتهم اليومية ، وعدم قدرة الشوارع على إستيعاب الأعداد الضخمة من السيارات ، تكدس بشتى الصور : تكدس الركاب داخل وسائل النقل ، وتكدس السيارات فى الشوارع ، وتكدس المشاة على الأرصفة ، فعلى سبيل المثال يصل عدد الركاب الذين يستعملون وسائل النقل العام فى القاهرة أكثر من ٧ مليون راكب يوميا ، وترتب على إرتفاع كثافة المرور أن إنخفضت سرعة السيارة فى وسط المدينة ، وتقدر السرعة المتوسطة فى مدن بانجوك وساوبالو ولاجوس بحوالى ١٦ كم/ساعة وتظل شوارع المرور مزدحمة لمدة ١٢ ساعة فى اليوم .

ومشكلة المرور فى العواصم والمدن الكبرى ليست فقط مشكلة مكان أو التأخر فى الرحلة بل هانك مشكلة زيادة التكلفة - تكلفة النقل - فزيادة حجم المدينة يؤدى إلى زيادة فى تكلفة النقل (زمن الرحلة والوقود) كما ترتب على ذلك زيادة الحوادث الناتجة عن حركة المرور - زيادة الوفيات والمصابين فى الحوادث ، وزيادة فى أخطار الصحة بسبب تلوث الهواء بالغازات الخارجة من عادم السيارات ، وزيادة الضوضاء التى تصدر من حركة تشغيل محركات السيارات ، وتكون النتيجة خسارة إقتصادية وفقد فى الطاقة البشرية ووقت ضائع وفقد فى الإنتاج والعمالة .

المرافق العامة Utilities

لم تستطع المرافق العامة فى معظم - إن لم يكن فى كل عواصم ومراكز العمران الرئيسية فى الدول النامية - مسايرة التوسع العمرانى السريع لها ، مما ترتب عليه عجز هذه المرافق عن القيام بوظيفتها تجاه هذا التكدس من السكان ، فتعجز محطات مياه الشرب وشبكاتها عن الوفاء بإحتياجات سكان المدن ، أما مرافق الصرف الصحى - المجارى ، فلا يوجد فى كثير من مدن هذه الدول شبكات مجارى عمومية ، وحتى المدن التى بها شبكات يوجد بها كثير من المناطق المحرومة التى لا تتصل بشبكة المجارى ، وتعتمد المدن التى ليس بها صرف صحى على وسائل أخرى مثل خزانات تحليل تكسح على فترات زمنية أو خنادق صرف ، وغالبا ما تعجز هذه الوسائل عن تأدية وظيفتها ما يترتب عليه غرق الشوارع بمياه المجارى ، أما النظافة وجمع القمامة فمشكلة حادة فى كثير من المدن سواء فى مجال نظافة الشوارع أو جمع القمامة أو تخزينها تخزينا مؤقتا أو التخلص منها .

وقد أظهرت كثير من الدراسات أن تكاليف تشغيل المرافق فى المدن ذات الكثافة العالية أعلى من التكاليف فى المدن ذات الكثافة المنخفضة ، فالكثافة العالية تضيف تكاليف إضافية إلى تكاليف وسائل النقل وشبكات المرافق ، ولا شك أن هذه التكاليف العالية فى المدن الكبرى فى الدول النامية تضع عبئا كبيرا ونزيفا لإقتصادها المحدود ، ولذا فإن التخطيط السليم سوف يساعد على تقليل هذه التكاليف .

هذا بالإضافة إلى أن المناطق المركزية القديمة المتخلفة تنخفض فيها قيمة الضرائب العقارية إنخفاضاً

كبيراً بينما تبلغ تكاليف تشغيل وصيانة المرافق العامة بها تكاليف باهظة ، وقد كان هذا سبباً قوياً أمام المحاكم الأمريكية لتأييد حق البلدية في نزع ملكية هذه المناطق وإزالتها وإعادة تعميرها وفرض ضرائب عقارية على المباني الجديدة تتناسب مع إنشاء وتشغيل هذه المرافق .

تلوث البيئة Pollution

واكب التحضر السريع في الدول النامية وإنشاء الصناعات المختلفة داخل المدن أو بالقرب منها ظاهرة تلوث البيئة حيث أصبحت كثير من الصناعات مصدراً لتلوث الهواء والماء والضوضاء ، ومصادر تلوث الهواء الأساسية هما وسائل النقل والصناعة ، فلقد شهد هذا القرن نمواً ضخماً وكبيراً في استخدام وسائل النقل بأنواعها المختلفة ، وصاحب ذلك زيادة كبيرة في استهلاك الوقود المستخدم في تسيير هذه الوسائل ، مما ترتب عليه زيادة الملوثات الخارجة من عادم السيارات والطائرات ووسائل النقل الأخرى وتشمل هذه الملوثات أول أكسيد الكربون وأكاسيد الكبريت والنيتروجين والهيدروكربونات والضباب الملوث بالكيماويات والرصاص وغيرها ، وقد وصلت درجة التلوث في المدن الكبرى في الدول النامية أعلى من الحدود المسموح بها ، وتؤثر هذه الملوثات على صحة الإنسان تأثيراً بالغاً وكذا على جميع الكائنات .

وبالنسبة للصناعة فقد أدى الإهتمام بالصناعة والتوسع في الصناعات الثقيلة والخفيفة وتمركزها في المدن إلى تلوث البيئة نتيجة حرق الوقود اللازم لتشغيل الآلات ، وتلوثها بالملوثات الناتجة عن عمليات الإنتاج الصناعي نفسه ، التي تختلف نوعيته حسب نوع الصناعة مثل صناعة الحديد وصناعة السمنت وصناعة الفوسفات وغيرها ، وتلوث هذه الصناعات هواء المدن المجاورة لها بتراب الحديد أو السمنت أو الفوسفات أو الغازات الصادرة من مصانع النسيج وغسرها ، وتصل درجة التلوث أعلى من الحدود المسموح بها ، ولا شك أن هذه الملوثات تؤثر على صحة الإنسان والحيوان والنبات .

وينتج تلوث الماء والمجاري المائية عن صرف مخلفات المدن ومخلفات المصانع السائلة وصرف مياه الأرض الزراعية ، وفي كثير من مدن الدول النامية تصرف مخلفات ومجاري المدن - مجاري المنازل والمباني العامة والمستشفيات وغيرها - دون معالجة أو معالجة جزئية - فتترسب الملوثات الصلبة في القاع وتتحلل المواد العضوية وتقل نسبة الأكسجين الذائب في الماء ، مما يترتب عليه قتل الأحياء المائية وخاصة الأسماك وانتشار الروائح الكريهة ، وعندما تروى الأرض الزراعية بهذه المياه تسد مسام التربة بالمواد الصلبة فتتدهور التربة وتسوء حالتها .

وتستعمل بعض الصناعات كميات كبيرة من المياه تدخل في عمليات الإنتاج والتبريد ، يخرج الماء من هذه المصانع بعد استعماله وهو محمل ببعض الفضلات غير المرغوب فيها مثل فضلات الأسمدة والألياف الصناعية والأحماض وفضلات معامل التكرير تكرير البترول ، وتلقى هذه المخلفات في المجاري المائية ، التي تستعمل في كثير من الحالات كمصدر لمياه الشرب فتقتل الأسماك والأحياء المائية وتضر بصحة الإنسان

والحيوان والنبات بالإضافة إلى تأثيرها على طعم ورائحة الماء وتشوه سطحه .
وأصبحت الضوضاء والأصوات العالية أحد مشاكل الحضارة الصناعية ، وتنتشر في كل مكان ولكنها تتركز أكثر في المناطق الصناعية ومناطق التجمعات السكنية التي تتكدس فيها المباني والسكان ، وتتعدد مصادرها في المدن الكبرى ، وأحد الأسباب الرئيسية هو الأصوات الصادرة من محركات السيارات أثناء سيرها ووسائل النقل الأخرى كالطائرات يضاف إلى هذا الأصوات الصادرة من آلات صناعة البناء والتشييد وبعض المحلات التجارية والورش ومحلات إصلاح السيارات والنجارة والمسابك وأجهزة التكييف في المكاتب والمنازل وأجهزة الراديو والتليفزيون التي تدار بأصوات عالية ، وتسبب هذه الضوضاء إثارة الأعصاب والإرهاق .

تشوه العمران Visual Pollution

القبح - أو التلوث المرنى أو تشوه العمران - يصيب روح الإنسان ووجدانه ، فالبيئة القاحلة التي تتضرب فيها النواحي الجمالية يألف فيها الفرد القبح ، ويفقد القدرة على التمييز بين الجميل والقبيح ، فالعادات البصرية تلعب دورا هاما في توجيه سلوك الإنسان وإنعكاس ذلك على أنشطته المختلفة ، فإذا تكونت هذه العادات نتيجة تراكمات بيئية تفتقر إلى النواحي الجمالية ولا تشجع في أجوائها كان لها إنعكاس سلبى على الأفراد المحيطين بهجرة الأشياء .

ويسطير التلوث البصرى على كثير من مدن الدول النامية ، ففي مدينة القاهرة مثلا نرى ما وصلت إليه فوضى المدينة وشكل العمارات والعشوائية السائدة في الطرز المعمارية وشكل الطرق وما يتخللها من تنافر ، فكم من المشورات العمرانية لم يراعى فيها النواحي الجمالية التي تجعل الفرد أكثر إنسانية وأكثر إرهابا في مشاعره وإدراكاته .

فالمساكن التي بنتها الدولة لقطاع من السكان من الظواهر البارزة التي تشوه جمال المعمار ، تخطط مواقع هذه المباني بطريقة تبعث على الملل ، كما تبنى بمواد بناء رديئة سرعان ما يصيبها التلف ، وأصبحت البقع المعبرة عن تسرب مياه الحمامات ودورات المياه أمرا مألوفا ، هذا بالإضافة إلى إستعمال بعض الشرفات كأماكن لعشش الطيور ، وأحيانا تضم هذه الشرفات إلى بقية مرافق المسكن ، كل هذا يشوه منظر هذه المساكن ويترتب عليها أشكال متنافرة قبيحة في مناطق جديدة في إنشائها .

وتمتد المدن خارج حدودها إمتدادا عشوائيا دون أى رقابة أو تخطيط أو توجيه ، يزحف العمران على الأرض الزراعية ذات الطبيعة الجميلة ، وتقام مناطق سكنية هابطة في مستواها العمرانى تشوه جمال الطبيعة حول هذه المدن .

ومن أمثلة إنعدام الذوق العام دهان أو بياض واجهات بعض المباني الخاصة بلون فاقع لا يتمشى مع ألوان المباني المجاورة أو دهان جانط مبنى ليس عليه فتحات للإعلان والترويج عن سلعة معينة بطريقة خالية .

من الذوق أو الإحساس بالجمال .

والكبارى والطرق العلوية التى تبنيها الدولة لتخفيف حدة المرور وتخترق المناطق السكنية تشوه جمال الحضر وتمنع الخصوصية وتثقل الضوضاء إلى الأدوار العليا المجاورة لها ، كما تستخدم بعض المساحات المفتوحة فى الميادين الهامة كأماكن لوقوف السيارات ، ويسلب مثل هذا الإستعمال القيمة الجمالية للبيئة . ومن أكثر المناظر المؤذية قبحا تراكم القمامة والمخلفات الصلبة للمنازل التى تترك فى الشوارع أو على الأرض الفضاء أو على ضفاف الأنهار والمجارى المائية ، أو ترك القمامة وتراكمها داخل وخارج صناديق القمامة بكميات كبيرة وبشكل مؤذ ولفترات طويلة دون جمعها والتخلص منها ، تشوه منظر المدينة وتعتبر مصدرا للروائح الكريهة وتربة خصبة لتكاثر الذباب والباعوض وسائر الحشرات . والإعلانات والملصقات عامل آخر من عوامل التلوث البصرى ، توضع أو تتركب هذه الإعلانات دون النظر إلى الجوانب الجمالية وعلاقتها بشل المنشآت والمباني ، قل أن تجد هذه العشوائية فى أى مكان آخر فى العالم ، هذا بالإضافة إلى ضحالة المستوى الفنى لهذه الإعلانات وهى تفرض نفسها على الأبصار والأذواق ، فالإعلان ذو المستوى الفنى الجيد يسهم فى رفع ذوق الجماهير العريضة لإستمرارية وجوده أمام أعينهم .

➤ المشاكل الإجتماعية والإقتصادية Social and Economic Problems

تمثل مشكلة النقص فى الخدمات العامة التعليمية والصحية والترفيهية والثقافية فى كثير من مدن الدول النامية مشكلة لا تقل فى أهميتها عن مشكلة الإسكان ، فتميز كثير من هذه الدول بنقص المدارس والفصول وتصل كثافة الفصل فى بعض المدارس إلى ٥٠ تلميذ فى الفصل (الحجم الأمثل للفصل هو بين ٢٥ - ٣٠ تلميذا) وتعمل المدارس فى بعض الدول فترتين فترة صباحية وأخرى مسائية مما يترتب عليه إنخفاض مستوى التعليم ، وفى مجال الصحة هناك نقص شديد فى وحدات الخدمات الصحية وإنخفاض معدلات الأسرة والأطباء بالنسبة للسكان .

بالإضافة إلى نقص الخدمات العامة فتشير الدراسات أن المهاجرين من أهل الريف إلى مراكز الحضر هم أقل تعليما ومستواهم الإقتصادى أقل بكثير من سكان المدينة الأصليين ، تصل أعداد ضخمة من المهاجرين إلى المدن أميين أو شبه أميين وغير مهرة وغير مؤهلين لسكنى الحضر ، هذا بالإضافة إلى عدم وفرة المعلومات عن فرص العمالة المتوفرة فى المدينة أو المعلومات المضللة كل هذا يؤدى إلى زيادة معدلات البطالة فى المدينة .

والسرعة الكبيرة فى زيادة السكان فى المدن الكبرى تعنى زيادة فى كثافة السكان ، وزيادة الكثافة تعنى صعوبات إجتماعية ومالية ، فتظهر الصعوبات الإجتماعية فى الفرق بين القيم والعادات والثقافات بين أهل المدينة الأصليين وبين المهاجرين من الريف . يضاف إلى ذلك نقص الخدمات الإجتماعية اللازمة

للوافدين الجدد لأقلمتهم على حياة المدينة مثل مراكز التدريب لتحويل سكان الريف إلى قوة العمل الحضري ، والخدمات الصحية ، والمدارس لتستقبل الزيادة في عدد الأطفال كل هذا يفرض تكاليف إضافية .

ومن المشاكل الاجتماعية الأخرى الطلاق والتشرد والانحرافات والأحداث والجرائم بشتى أنواعها ، ومن المشاكل الاقتصادية البطالة وذلك لعدم قدرة التجمعات الحضرية على استيعاب أفواج المهاجرين ، تصل نسبة البطالة في بعض المدن إلى ٤٠٪ من إجمالي القوى العاملة وأكثر ، وقد يؤدي ذلك إلى قبول الفرد عمل أدنى من كفاءته وقدراته وينطبق هذا على خريجي الجامعات والمعاهد العليا ، وتعمل أعداد كبيرة في الأعمال الإدارية والكتابية أكثر مما تدعوا إليه الحاجة كوسيلة لإمتصاص الفائض ، ويضطر الكثير من العاطلين إلى العمل كباعة جائلين أو التسول أو السرقة .

ويعانى السكان من تفاوت الدخل مما يترتب عليه ظهور الإزدواجية الحضرية - مناطق راقية ومناطق عشش - دخول مرتفعة ودخول متدنية - وهى من أهم المشكلات الاقتصادية والاجتماعية التى تواجه المدن الكبرى فى دول العالم الثالث ، وعدم العدالة فى توزيع الثروات والخدمات يجعل من العسير على أصحاب الدخل المحدودة تحسين أوضاعهم .

الباب الثانى

الأحياء القديمة ومناطق الإسكان العشوائى

SLUM AREAS

الأحياء القديمة المتدهورة

الإسكان العشوائى

مناطق الإسكان العشوائى

نماذج الإسكان العشوائى

خصائص الإسكان العشوائى

الباب الثانى

الإحياء القديمة ومناطق الإسكان العشوائى

SLUM AREAS

الأحياء القديمة المتدهورة

" فى وسط المدن "

Old Districts

أمام نزوح الوافدين من ذوى الدخل المحدودة ، والذين ليس فى مقدورهم إقتناء وحدات سكنية على مستوى مقبول ، وأمام هذه الأوضاع الإقتصادية والإجتماعية ، لم يكن هناك بد من التنازل عن أدنى متطلبات المسكن اللائق ، والهبوط إلى مستوى الإيواء غير المقبول إنسانيا ، بدأت تظهر على وجه المدينة ثلاث ظواهر فرضتها الحاجة الضاغطة للسكن .

- إمتصاص السكان الجدد فى الأحياء القديمة من المدينة ، وإستخدام الأحواش والفراغات المتاحة والأماكن الأثرية والمقابر فى السكن أى فيما يسمى بالإسكان الجوازى أو الهامشى .
 - إقامة أحياء كاملة غير مخططة وغير مرخص بها من ناحية قوانين تقسيم الأرض الفضاء وتنظيم المباني - أى عشوائية - حول المدينة أو داخلها ، وليس للأجهزة الرسمية سلطان عليها .
 - إقامة ما يسمى بعشش صفيح Shanty Towns فى أماكن متناثرة خارج وداخل المدينة .
- وتختلف الظواهر الثلاث كما وكيفا من مدينة لأخرى حسب حجمها ومقومات جذب العمالة إليها ، ونمط السلوك الإجتماعى والعمرانى بها ، وعلاقتها المركبة بالمناطق والأقاليم الأخرى ، وإن كانت القاهرة من أقل المدن الكبرى فى العالم فى وجود عزب الصفيح ، إلا أنها من أكثرها فى إنتشار الإسكان غير الرسمى - المناطق العشوائية - على مساحات كبيرة حولها ، وهى من أكبرها قدرة على إستيعاب الوافدين الجدد بأحيائها القديمة .

وترجع القدرة الإستيعابية للمدينة ، خصوصا فى أحيائها القديمة إلى كثير من العوامل منها :

- هجرة الطبقات الميسورة والمتوسطة إلى الأحياء الجديدة ، تاركة المدينة القديمة للطبقات الوافدة الفقيرة .
- إحلال عمارات حديثة متعددة الطوابق مكان المنازل القديمة التى تنهار أو تنهدم .
- إستخدام غرف الأسطح كسكن وتكثيف إستعمالات الأرض الفضاء والأحواش والأماكن الأثرية كالخانات وإقامة مساكن جوازية فيها كماوى مؤقت أو دائم .
- مشاركة عدد من الأسر فى الوحدة السكنية الواحدة ، مع زيادة معدل التزاحم فى الغرفة الواحدة ، وقبول هذا الوضع تحت ضغط الحاجة إلى سكن .
- فى مدينة القاهرة يوجد أعداد كبيرة من الأحواش فى مناطق الجبانات .

كل هذه الأسباب جعلت من الأحياء القديمة مخزوناً سكنياً كبيراً قادراً على إمتصاص موجات من الهجرة المتتالية ، وارتفعت أسعار الأراضي في هذه المناطق إرتفاعاً كبيراً ، وترتب على ذلك أن فكر الملاك إلى ضرورة العمل على زيادة العائد منها بأحد الوسائل الآتية :

- زيادة إرتفاع المباني في الإتجاه الرأسى بتعليقها وزيادة عدد أدوارها .
 - زيادة مسطح المباني في الإتجاه الأفقى بإستغلال أى فراغات أو مسطحات خالية بين المباني وبعضها .
 - تجزئة مسطح الوحدة السكنية الحالية إلى أكبر عدد ممكن من الوحدات السكنية الصغيرة .
 - العمل على تخفيض مسطح الوحدة السكنية إلى أقل من المعدلات المسموح بها .
- وظهرت مشاكل جديدة بهذه المناطق تتلخص في زيادة عدد المباني في الفدان ، وإختفاء أى فراغات داخل أو حول المبنى وزيادة حجم السكان في مسطح الدور بمعنى التزاحم .

والتزاحم نوعان :

- تزاحم في المباني ويعنى ذلك تلاصق المباني بجوار بعضها البعض بدون ترك أى فراغات بحيث تصبح غير صحية لنقص التهوية والإنارة الطبيعية بالإضافة إلى نقص الأماكن المفتوحة .
- تزاحم داخل المبنى نفسه ويعنى ذلك إرتفاع عدد السكان المقيمين في الوحدة السكنية عن المعدل ، ويقاس هذا المعدل بالنسبة لكل دولة على أساس معايير خاصة تتأثر بمستوى الدخل والمعيشة فيها ، إلا أنه جرى العرف في معظم الدول على أنه في حالة زيادة عدد الأشخاص عن عدد الحجرات في المسكن الواحد يسمى هذا المسكن "متزاحم" .

ولقد أدت الزيادة السريعة لسكان المدن إلى تكديس سكنى شديد في الأحياء الشعبية ، والمناطق القديمة المتدنية في وسط المدينة ، ويرجع ذلك إلى أن غالبية المهاجرين من أهل الريف ينتمون إلى طبقات ذات مستوى معيشة منخفض وإحتياجاتها من المسكن متواضعة ، ولقد أدى هذا التكديس إلى تضاعف سكان هذه الأحياء خلال سنوات قليلة ، دون أن يقابل زيادة تذكر في عدد المساكن ، يسكن الأهالي في هذه الأحياء في كل فراغ متاح ، كما يستغلون أسطح المنازل وآبار السلاط مع بناء عشش من الصفيح أو الخشب لإيواء الأفواج الوافدة إلى الحى ، وقد توجد في هذه الأحياء بعض المباني الحديثة المبنية بالخرسانة المسلحة .

ولم يقف الأمر عند هذا الحد بل إعتدى الأهالي في كثير من الحالات على الأرض الخضراء والمساحات المفتوحة بإقامة عشش من الصفيح أو الخشب القديم ، فإختفت الحدائق وضاعت الشوارع وقلت التهوية والإضاءة وتدهورت المرافق ، وارتفعت كثافة السكان .

وفى دراسة بهيئة الأمم ذكر أن هناك أوجه شبه بين باريس في منتصف القرن الماضى وبعض الأحياء القديمة بالمدن الكبرى في دول العالم الثالث في الوقت الحاضر ، فقد جاء في وصف باريس عام ١٨٤٠م ما يلى :

"الأحياء الشعبية تحتوى على شوارع ضيقة وقذرة مقام على جوانبها بيوت عالية ، تتكون من أربعة طوابق تسودها القذارة المفرطة ، وتعتبر بيئة مناسبة لإنتشار الأمراض حيث تضم مساكن يوجد فيها بدلا من الأسرة كراس غير مريحة تستخدم للنوم ، وتطل غرفها على أفنية محرومة من الهواء أو الضوء وينبعث من حماماتها الروائح الكريهة الخائقة وتبدو درجات السلم مغطاة بطبقة رطبة من الطين"

ويرجع ظهور المناطق والأحياء المتخلفة بالمدن إلى عدة أسباب منها :

- ١- عدم وجود مخطط عام يوجه النمو العمرانى لهيكل المدينة ، ويحدد إستعمالات الأرض وعلاقاتها مع بعضها مع عدم وجود مخططات تفصيلية مما ترتب عليه تداخل إستعمالات الأرض السكنية والصناعية والتجارية مع بعضها .
- ٢- القصور فى تطبيق القوانين المنظمة للعمران ولاسيما فى مجال التخطيط العمرانى وإشتراطات تقسيم الأراضى الفضاء وتنظيم المبانى .
- ٣- انخفاض مستوى الدخل مما يترتب عليه التزاحم فى كل من الأرض والمساكن .
- ٤- عدم وجود رقابة على أسعار الأراضى .
- ٥- ساعدت قوانين تخفيض الإيجارات فى بعض الدول على عدم قيام كثير من الملاك بتحسين وصيانة المبانى مما ساعد على تدهور حالات كثيرة منها .
- ٦- تلوث المدن بالأدخنة والأبخرة والغازات الأخرى مع إنتشار الضوضاء وأخطار الحريق وزيادة إرتباك حركة المرور وتلوث المياه .

والأحياء القديمة فى كثير من المدن معرضة للإنهيار ففى دراسة محلية لمدينة القاهرة أشارت إلى أنه يحدث فى القاهرة الكبرى وحدها إنهيار سنوى حوالى ١٢ ألف وحدة سكنية وذلك لعدة أسباب منها : إهمال الصيانة من أصحاب الأملاك وهو أمر مقصود بسبب ضآلة الإيجارات ، يضاف إلى ذلك تأخر إجراءات إزالة المبانى المعرضة للإنهيار بسبب إشكالات السكان وبطء التقاضى لتستمر القضية معلقة لعدة سنوات ، كما أن السكان لأسباب إقتصادية وإجتماعية تتعلق بصعوبة تدبير المسكن البديل وقرب المساكن من أماكن عملهم ، يجعلهم يتمسكون بالإقامة فى مساكنهم القديمة ، حتى ولو إضطر الأمر إلى كتابة تعهدات على أنفسهم فى النيابة بإقامتهم فى المبانى الآيلة للسقوط على مسئولياتهم ، يزيد من متاعب تلك المبانى كثرة عدد سكانها ، وكثيرا ما توجد حجرات مستقلة بها تقيم بكل منها أسرة .

والصفات التى تشترك فيها مساكن الأحياء المتدنية واللازمة إزالتها :

- ١- النقص فى وسائل الحياة داخل المسكن وتشمل النقص فى الإنارة الطبيعية داخل المسكن ووصول أشعة الشمس إليه وعدم التهوية الطبيعية ونقص الهواء النقى ، وإختفاء الخصوصية والعزل بين الجيران ، وعدم وجود دورات مياه ومطابخ صحية كافية .

— النقص فى وسائل الحياة خارج المسكن ويشمل : عدم وجود ملاعب ، أو أماكن مفتوحة حول المسكن، أو مسطحات خضراء ، أو حدائق ، أو مناطق مزروعة بالأشجار ، والقرب من حركة النقل والمرور السريع والثقيل ، ومن بعض الإستعمالات الأخرى الضارة والخطرة على الصحة .

كما كان من نتيجة التزاحم والإنخفاض الشديد فى مستوى البيئة ، أن أصبحت الحالة الصحية لهذه الأحياء سيئة للغاية ، فتعتبر هذه الأحياء محاضنا للجراثيم والباعوض والحشرات والذباب الذى يتوالد بكثرة بكميات كبيرة ، ثم ينتقل إلى الأحياء المجاورة ، فتنتشر العدوى بين سكان الحي بسرعة وسهولة ثم تنتقل إلى سائر أجزاء المدينة ، حيث أن معظم العاملين فى صناعة الطعام والشراب فى وسط المدينة من الذين يسكنون هذه الأحياء المتخلفة .

كما أن من أخطر آثار هذه الأحياء إنتشار الحمى الروماتيزمية وروماتيزم القلب بصورة أشبه بالوباء، كذا إرتفاع نسبة الإصابة بالأمراض المعدية الدرن والإلتهاب الرئوى والكساح فى الأماكن المزدحمة خاصة الرطبة منها وسيئة التهوية ، وتصل نسبة الإصابة بهذه الأمراض إلى ما يقرب من ضعف نسبتها بين من يسكنون فى مساكن صحية .

كما تعاني هذه الأحياء المتدهورة من مشاكل إجتماعية مثل ضعف مستويات المعيشة وإنتشار البطالة والتسول والجرائم والأحداث ، كما تعتبر محاضنا للعادات السيئة والتقاليد غير الحميدة ، ومن الظواهر الإجتماعية أن هدم هذه الأحياء لا يقضى عليها ، بل كل ما تحققة عمليات الهدم والإزالة هو أن ينتقل سكان الحي المتخلف إلى حي آخر ، سرعان ما يحولونه إلى منطقة متخلفة مماثلة للحي القديم الذى هدم، وهكذا تنتقل الأحياء المتخلفة من مكان لآخر متحدية كل مشروعات العمران الحديثة فى كثير من مدن الدول النامية .

وفى عينة لبعض الدراسات التى أجرتها هيئة التخطيط العمرانى بمصر فى الثمانينيات عن حالة المباني لبعض مدن عواصم المحافظات ومدن عواصم المراكز الإدارية وبعض أحياء القاهرة القديمة والشعبية - يوضح الجدول الآتى نسبة المساحة المقامة عليها مباني رديئة ومتوسطة وجيدة .

جدول (٧) نسبة مساحة المباني الرديئة والمتوسطة والجيدة في بعض المدن والأحياء

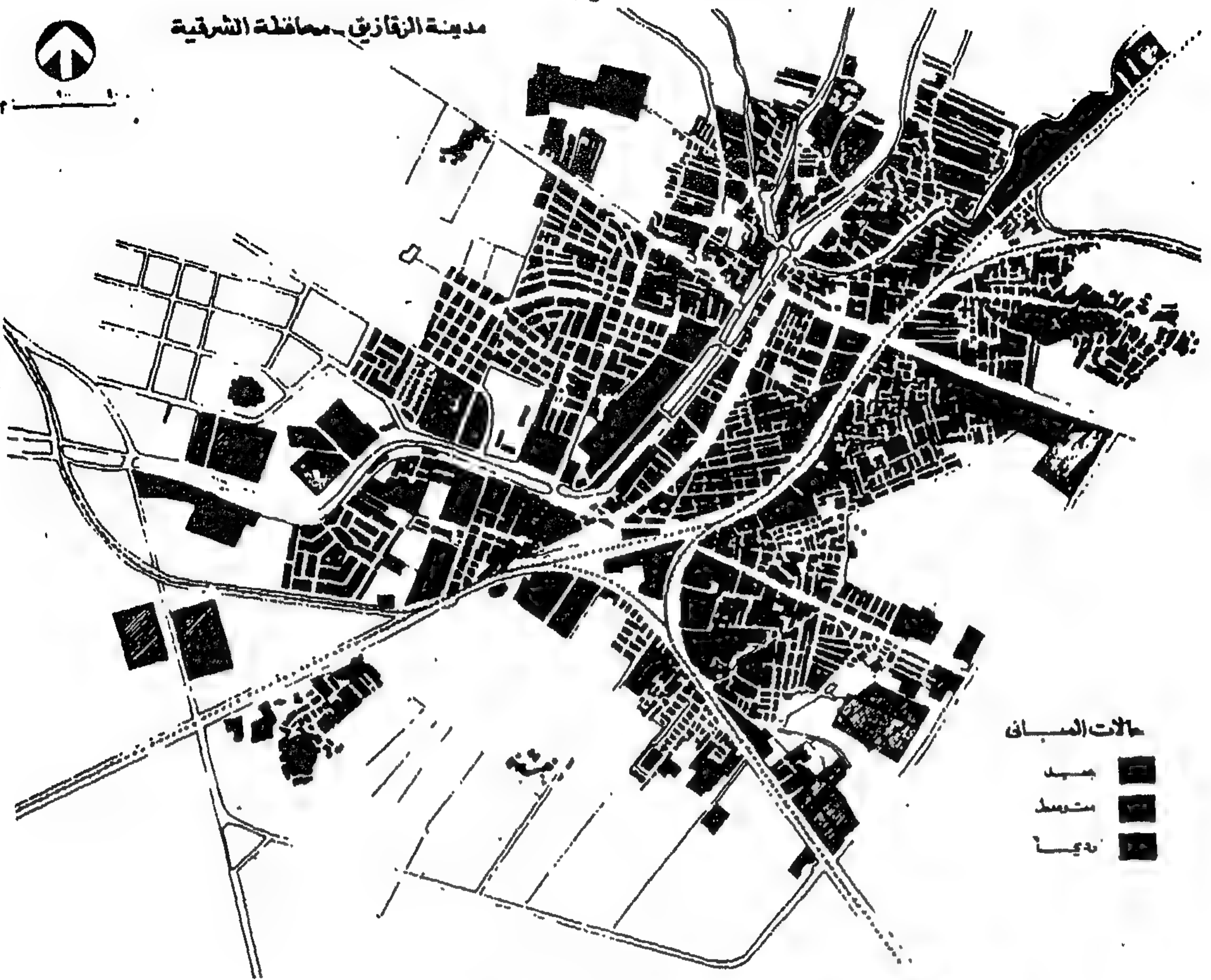
جيدة %	متوسطة %	رديئة %	المدينة أو الحي
٤٨	٣٢	٢٠	بنها
٢٢	٣٠	٤٨	شبين الكوم
٤١	٢٥	٣٤	سوهاج
٣٦	١٠	٥٤	أسوان
٤٥	٣٧	١٨	رشيد
٢٢	٣٢	٤٦	طوخ
٤١	٣٣	٢٦	شبين القناطر
٢٠	٣١	٤٩	الخانكة
٣٢	٩	٥٩	أخميم
٣٦	٣٧	٢٧	حي المطرية والزيتون
١٣	١٨	٦٩	حي بولاق وأبو العلا
٤٩	٢٨	٢٣	حي روض الفرج
٣٣	٢٥	٤٢	حي الشربية
٢٨	٢١	٤٩	حي باب الشعرية

يتضح من هذا الجدول أن نسبة مساحة المباني الرديئة :

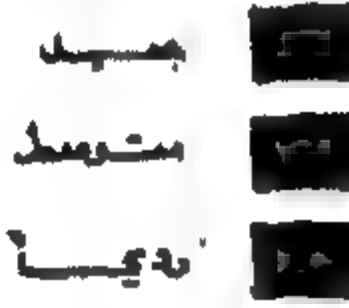
- تتراوح في مدن عواصم المحافظات بين ٢٠% في بنها ، ٥٤% في أسوان .
- تتراوح في مدن عواصم المراكز الإدارية بين ١٨% في رشيد ، ٥٩% في أخميم .
- تتراوح في بعض أحياء القاهرة الشعبية والقديمة بين ٢٣% في روض الفرج ، ٦٩% في بولاق وأبو العلا.

ويلاحظ أن الذين يقيمون بعمل المباحث الميدانية لتقييم حالات هذه المباني يختلف تقديرهم من شخص لآخر حيث أن التقدير شخصي وليس مبنيا على معايير هندسية وبهذا تتفاوت النتائج من مدينة إلى أخرى - وكل ما يهمنا هنا أن نوضح أن هناك نسبة من المباني الرديئة ليست بقليلة في المدن والأحياء تحتاج الإهتمام بها.

وقد أثبتت أيضا الدراسات الموضحة بعاليه أن الغالبية من المباني المتدهورة تقع في وسط المدينة والجيدة تقع في مناطق التوسع ، شكل (٦) وهذا يطابق إلى حد كبير تطور المدينة عمرانيا حيث توضح خرائط التطور معظم المدن أن المباني القديمة تشغل وسط المدينة والمباني الحديثة تشغل الأطراف ، شكل (٧) .

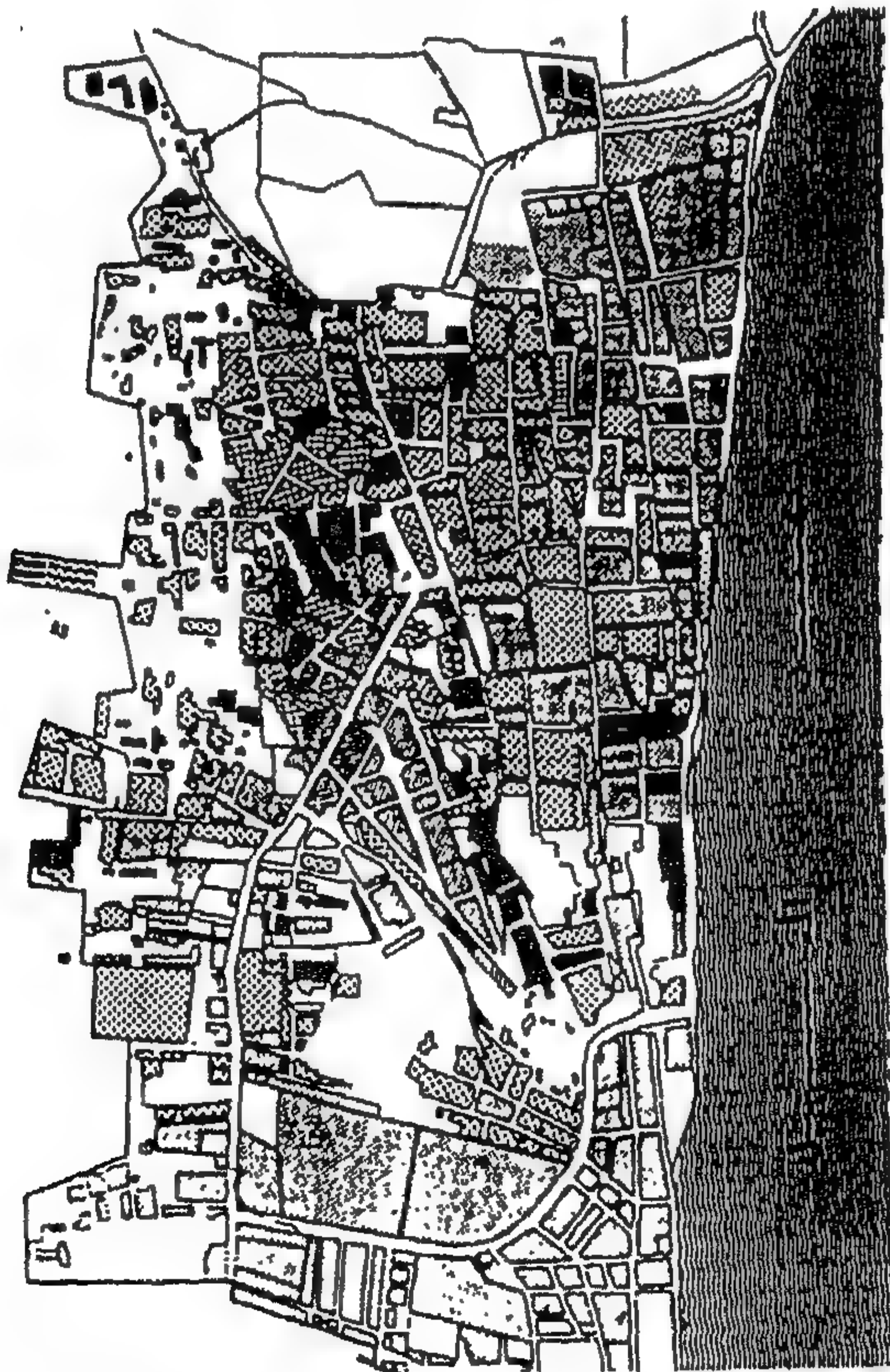
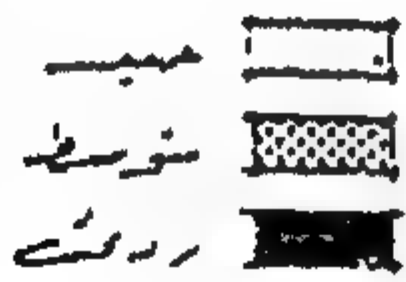


حالات المباني



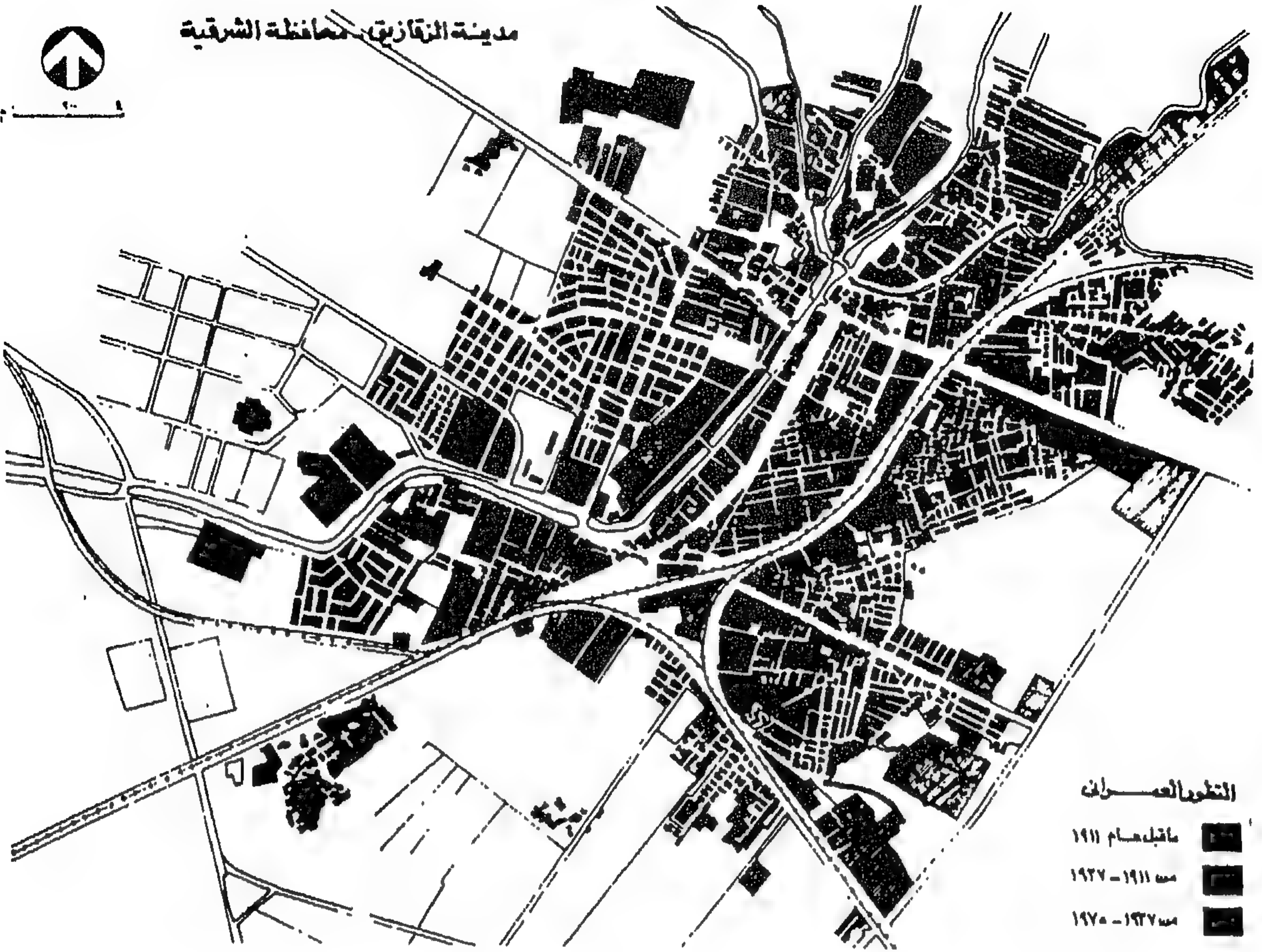
مدينة رشيد

حالات المباني



شكل (٦) حالات المباني بمدينة الزقازيق ورشيد بمصر

مدينة الزقازيق - محافظة الشرقية



مدينة طنطا



شكل (٧) التطور العمراني لمدينتي الزقازيق وطنطا بمصر

ويوضح البيان الآتى التطور العمرانى للقاهرة والإسكندرية ومدن عواصم المحافظات (عام ١٩٨٦)

المحافظة	قبل ١٩٤٠	١٩٤٠ - ١٩٦٠	١٩٦٠ - ١٩٨٠	١٩٨٠ - ١٩٨٦
القاهرة %	١٨	١٨	٤٣	٢١
الإسكندرية %	١٦	١٨	٥٠	١٦
مدن العواصم %	١٦	١٩	٤٥	٢٠

ويلاحظ أن المباني التي بنيت قبل عام ١٩٦٠ تمثل حوالى ثلث المباني وبالطبع تغيرت هذه النسبة بدرجة كبيرة الآن ، نظرا لبناء كم ضخم من المساكن بعد ١٩٨٦ ، وتتركز المباني القديمة التي بنيت ١٩٤٠ فى وسط المدن كما توضحه الخرائط السابقة .

كما يوضح البيان الآتى توزيع المباني حسب طريقة الإنشاء (١٩٨٦)

المحافظة	هيكل خرساني	سقف خرسانة مسلحة	أخرى
القاهرة %	٣٤	٣١	٣٥
الإسكندرية %	٣٠	٤٤	٢٦
عواصم المحافظات %	٢٨	٣٥	٣٧

ويلاحظ أن المباني المشيدة بالهيكل الخرساني والأسقف المسلحة تمثل حوالى الثلثين من إجمالى المباني وتشكل المباني غير الخرسانية حوالى الثلث .

الإسكان العشوائى فى مصر Informal Housing in Egypt

يقصد بالإسكان العشوائى فى هذا الباب المباني التى يقوم بتشبيدها القطاع الخاص - الأهالى - من مواد دائمة وليست هشة ، سواء على أرضه أو على أراضى الدولة المغتصبة ، تقام بدون تخطيط أو ترخيص ، مباني غير مستوفاة للإشتراطات الصحية والهندسية من تهوية وإضاءة وتشميس ، لا تطابق قوانين المباني والإسكان من حيث الارتفاعات والأفنية وتوفير المرافق - تقام على أرض غير مقسمة تقسيما يطابق قانون تقسيم الأراضى ، ولا يقصد بالإسكان العشوائى إسكان العشش التى تبنى بمواد غير متينة أو ثابتة أو دائمة والتى سيتناولها الباب التالى .

والعشوائيات نسيج عمرانى غير متجانس ، يتكون من إسكان غير مرخص فى مناطق محرومة من المرافق العامة والخدمات الأساسية وخدمات جمع القمامة ، وقد تعددت أشكالها وصورها ، وانتشرت على أطراف المدن فى بادئ الأمر ثم تسربت تدريجيا إلى ضواحيها ثم إلى داخلها .

ويتضح من ذلك أن مناطق الإسكان العشوائى عبارة عن تجمعات نشأت فى غيبة من التخطيط العام للمدن ، وخروجاً عن القوانين المنظمة لل عمران وحماية الأراضى الزراعية ، وتعديا على أملاك الدولة والأفراد ، ومن الطبيعى أن تكون بالتالى محرومة من المرافق والخدمات الأساسية من مياه وصرف صحى وكهرباء ونقطة بوليس أو وحدة صحية أو مدرسة ابتدائية أو سيارة مطافئ ، ولا تستطيع سيارة إسعاف أن تمر بشوارعها .

بعد زلزال ١٩٩٢ وأحداث الشغب التى حدثت فى بعض مناطق القاهرة بدأت الدولة تلتفت إليها عن طريق تطويرها ومدها ببعض المرافق وتوفير بعض الخدمات العامة بها .

والإسكان العشوائى ظاهرة تتسم بالانتشار السريع حول المدن الكبرى كالقاهرة الكبرى ، ولبيان ضخامة حجم هذه الظاهرة تشير نتائج تحليل الإحصاء الإسكانى لعام ١٩٧٩ ^{”الدراسة الخاصة} بالسياسة القومية للتنمية الحضرية - NUPS ، إن حوالى مليون ونصف وحدة سكنية قد تم تشبيدها فى الفترة ما بين عامى ١٩٦٠ - ١٩٧٦ ، وأن هذه الوحدات لم يقم بينائها القطاع العام ، كما أنها لم تسجل للقطاع الخاص ، إذ أن أصحابها لم يحصلوا على تراخيص بناء لإقامة هذه الوحدات .

ويساهم قطاع الإسكان العشوائى بالنصيب الأكبر فى توفير وحدات الإسكان ، إذ تشكل مجموع وحداته السكنية حوالى ٧٠٪ من إجمالى المطروح فى سوق الإسكان من قبل القطاع الخاص فى تلك الفترة - ويصل معدل إنتاجه ١٠٠ ألف وحدة سكنية سنويا .

أسباب نمو المناطق العشوائية

يرجع وجود مشكلة الإسكان العشوائى إلى مجموعة من الأسباب يمكن تلخيصها فى الآتى :

١- تخفيض القيمة الإيجارية وإنسحاب الحكومة من إنتاج الإسكان بهدف التآجير

خفضت القيمة الإيجارية للمساكن عدة مرات كما سبق شرحه ، وإنسحبت الحكومة من إنتاج المساكن المدعمة لذوى الدخل المحدود بهدف التآجير إلى نمط التملك مما ترتب عليه نقص الوحدات السكنية المدعمة كما تحول قطاع الإستثمارات العقارية إلى إستثمار فى العمارات العالية والأبراج داخل المدينة ، وبهذا وجدت الغالبية العظمى من السكان نفسها مطرودة من وسط المدينة إلى الأطراف حيث أسعار الأرض أرخص من أسعار وسط المدينة ، وقيام الأهالى بتوفير مساكنهم بجهودهم الذاتية ، وبهذا يوفر الإسكان العشوائى المسكن على نطاق واسع لمجموعات الدخل المتخلفة ، وخاصة مجموعات الدخل التى تتدرج من الطبقة الفقيرة إلى الطبقة المتوسطة ، وكان لهذه المناطق العشوائية دور كبير فى المساهمة فى حل مشكلة الإسكان - من ناحية الكم على حساب الكيف .

٢- ضعف الإهتمام بالتنمية الإقليمية

إستهدفت جهود التنمية التى بذلت منذ الخمسينيات إعادة توزيع السكان للخروج من وادى النيل الضيق إلى مجتمعات جديدة صناعية وزراعية وسياحية خارج الوادى ، وذلك للحد من موجات الهجرة إلى مناطق الجذب التقليدية بالمحافظات الحضرية كالقاهرة والإسكندرية والجيزة والقليوبية ، ورغم كل الجهود فإن الإحصائيات السكنية توضح ثبات التوزيع النسبى للسكان بين الريف والحضر بواقع ٥٦٪ ، ٤٤٪ على الترتيب ، وهو ما يعنى عدم إستجابة الحركة السكانية لإجراءات توزيع السكان بين الريف والحضر فى غير صالح الحضر وهو ما توضحه إحصاءات الكثافة السكانية بالمحافظات المختلفة بين عام ٨٦ - ١٩٩٢ حيث زادت الكثافة السكانية بالمحافظات غير الحدودية من ٧٨٧ إلى ٩١٢ فرد/كم^٢ بمعدل نمو سنوى ٣٪ تقريبا .

وكانت النتيجة الطبيعية لعدم توفر البعد الإقليمى للجهود التى بذلت لإحداث التنمية فى مصر أثر ملحوظ على تكوين المناطق العشوائية ، وزيادة إستيعابها للأفراد ، حيث دفع سوء الأحوال الإقتصادية فى المناطق الريفية كثير من الأفراد إلى الهجرة الداخلية إلى المناطق الحضرية سالفة الذكر ، للبحث عن فرص عمل ، وفى الوقت الذى كانت فيه هذه المحافظات الحضرية غير مستعدة بقدر كاف لإستيعاب الوافدين الجدد إليها .

٣- غياب دور التخطيط العمرانى

صدر قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ، الذى يهدف إلى تحديد الكثافات السكانية والبنائية للمدينة ، وتنظيم تخطيط إستعمالات أرض الإقليم على الأنشطة المختلفة السكانية والصناعية والخدمية والزراعية وتحديد إرتفاعات المبانى ، ومناطق الإمتداد العمرانى السليم للمدينة ، وكذا تحديد إتجاهات حركة المواصلات بحيث تضمن إنتقال السكان من مساكنهم إلى أماكن عملهم دون أى مشقة أو إختناقات ، ورغم مرور أكثر من عشر سنوات على صدور هذا القانون فإن تطبيقه كان متواضعا للغاية ، مما ترتب

عليه ظهور الإمتدادات العمرانية العشوائية غير المخططة وتعقد مشاكل المرور وغيرها من مشاكل المدن الكبرى التى سبق شرحها .

- ارتفاع معدلات نمو السكان

يعانى الإقتصاد المصرى من ظاهرة ارتفاع معدل النمو السكانى به ، بما يشكل ضغطا على جهود التنمية المبذولة ، وتمارس ظاهرة معدل النمو السكانى فى مصر آثارها على مشكلة الإسكان فى المناطق العشوائية من خلال النواحي الآتية :

أ- ارتفاع نسبة الشباب (وهم سكان دون سن الثلاثين) حيث أدى ارتفاع هذه النسبة إلى تواجد مشكلة البحث عن العمل خاصة للفئات التى تزيد أعمارها عن ١٥ عاما .

ب- ارتفاع نسبة السكان للذين هم فى سن العمل (ممن تتراوح أعمارهم بين ١٥ - ٦٥ عاما حيث بلغت نسبتهم إلى إجمالى السكان ٥٨٪ (عام ١٩٩٢) وعدم إتاحة فرص عمل لهم يدفع جزء من الأيدى العاملة التى تعانى من البطالة إلى اللجوء إلى المناطق العشوائية للعيش بها ، لما تتيحه هذه المناطق لقاطنيها من انخفاض نسبي فى أعباء المعيشة .

ج- زيادة الميل إلى الزواج مع زيادة نسبة منهم فى سن الشباب ، وما يتطلبه هذا الأمر من بحث عن مسكن للأسرة الجديدة دون توافر للإمكانيات للحصول على هذا المسكن داخل النطاق العمرانى للمدن القائمة ، ونظرا لعدم تطلب السكن فى المناطق العشوائية لإحتياجات متعددة ترقى الأسرة الجديدة على النحو الوارد بغيرها من المناطق ، لذا يلجأ بعض حديثى الزواج من قلبي الإمكانات المادية إلى البحث عن مسكن فى المناطق العشوائية للإقامة به ، مما يزيد من عدد سكان هذه المناطق ويؤدى إلى تفاقم المشكلة .

٥- قسوة الإشتراطات البنائية

يبرر بعض ملاك عقارات المناطق العشوائية واصحاب التقاسيم أن الإشتراطات البنائية الواردة بقوانين تقسيم الأراضى وتنظيم المباني إشتراطات قاسية وشديدة ، حيث تنص تلك الإشتراطات على ترك ثلث أرض التقسيم للشوارع والحدائق وألا يقل عرض الشارع عن ١٠ متر وألا تزيد نسبة إشغال المبنى عن ٦٠٪ من المساحة الكلية للقطعة ، وألا يزيد ارتفاع المبنى عن مرة ونصف مرة عرض الشارع ، يقولون إنها إشتراطات قاسية لا تسمح للمالك بالاستفادة الكاملة من قطعة الأرض التى يمتلكها ، فيقسمونها إلى قطع ذات شوارع ٤ متر مثلا ويبنون على كامل قطعة الأرض ويرتفعون بالمباني بإرتفاعات لا تتمشى مع عروض الطرق .

على الجانب الآخر يقول خبراء التشريع العمرانى أن هذه الإشتراطات وضعت لتوفير التهوية والإضاءة النهارية والخصوصية وتوفير بيئة سكنية صحية راقية ، وأى تنازل عن الحد الأدنى لهذه الإشتراطات لا يوفر المسكن الصحى الأمن المريح ، الذى يؤدى وظيفته على الوجه الأكمل ويترتب على مخالفة

القوانين إسكان هابط المستوى صحيا وهندسيا .

٦- التراخي في تطبيق القوانين

يوجد قصور وعدم جدية في تنفيذ القوانين الخاصة بحماية الأراضي الزراعية وتقسيم الأرض الفضاء وتنظيم المباني ، حيث يوجد تساهل كبير من قبل أجهزة الدولة المسنولة والقائمة على تنفيذ هذه التشريعات لأسباب عدة منها عدم خبرة بعض المهندسين أو العجز في إعدادهم أو الإنحرافات من بعضهم مما ترتب عليه كثرة المخالفات وعدم إكتراث الأهالي بهذه القوانين .

٧- الضغوط السياسية والشعبية

لا تقتصر مسئولية أجهزة الدولة على التقصير فقط ، ولكنها تقوم في موسم الانتخابات بتزويد المناطق المخالفة لكل القوانين (والتي حكم على الكثير منها بالإزالة) بالمرافق العامة والخدمات الأساسية وذلك تحت الضغوط السياسية ، كما تتدخل الأجهزة الشعبية لرفع وإلغاء المحاضر والجنح التي حررت ضد المخالفين ، وحتى مسألة التعدي على أرض الحكومة الصحراوية والجبلية تتدخل هذه الأجهزة وقت الانتخابات لدى المسئولين وتبيع الدولة هذه الأراضي لواضعي اليد عليها بأسعار زهيدة .

مناطق الإسكان العشوائي بالقاهرة الكبرى

نمت مناطق الإسكان العشوائي بالقاهرة نموا سريعا خاصة في عقدى السبعينيات والثمانينيات ، حتى وصلت نسبة الوحدات السكنية التي أنشئت بطريقة غير رسمية - غير مرخص - نحو ٨٤٪ من جملة ما تم إنشاؤه في العاصمة .

وفي عام ١٩٩٢ قامت الهيئة العامة للتخطيط العمراني بعمل مسح ميداني لمناطق الإسكان العشوائي بالقاهرة الكبرى ، التي تضم محافظة القاهرة الكبرى وبعض أجزاء من محافظتي الجيزة والقليوبية ، قامت بمسح المناطق العشوائية التي أقيمت تقريبا بعد عام ١٩٦٠ ، على أرض فضاء سواء كانت زراعية أو صحراوية أو جبلية ، وقد تم الانتهاء من هذه الدراسة ، وخرجت في تقرير صدر في يناير ١٩٩٣ أوضح أن القاهرة الكبرى توجد بها ٢٣ منطقة عشوائية تغطي مساحة ٢٠٦٢٥ فدان يقطنها ٥,٨٨ مليون نسمة ، توزيع هذه المناطق :

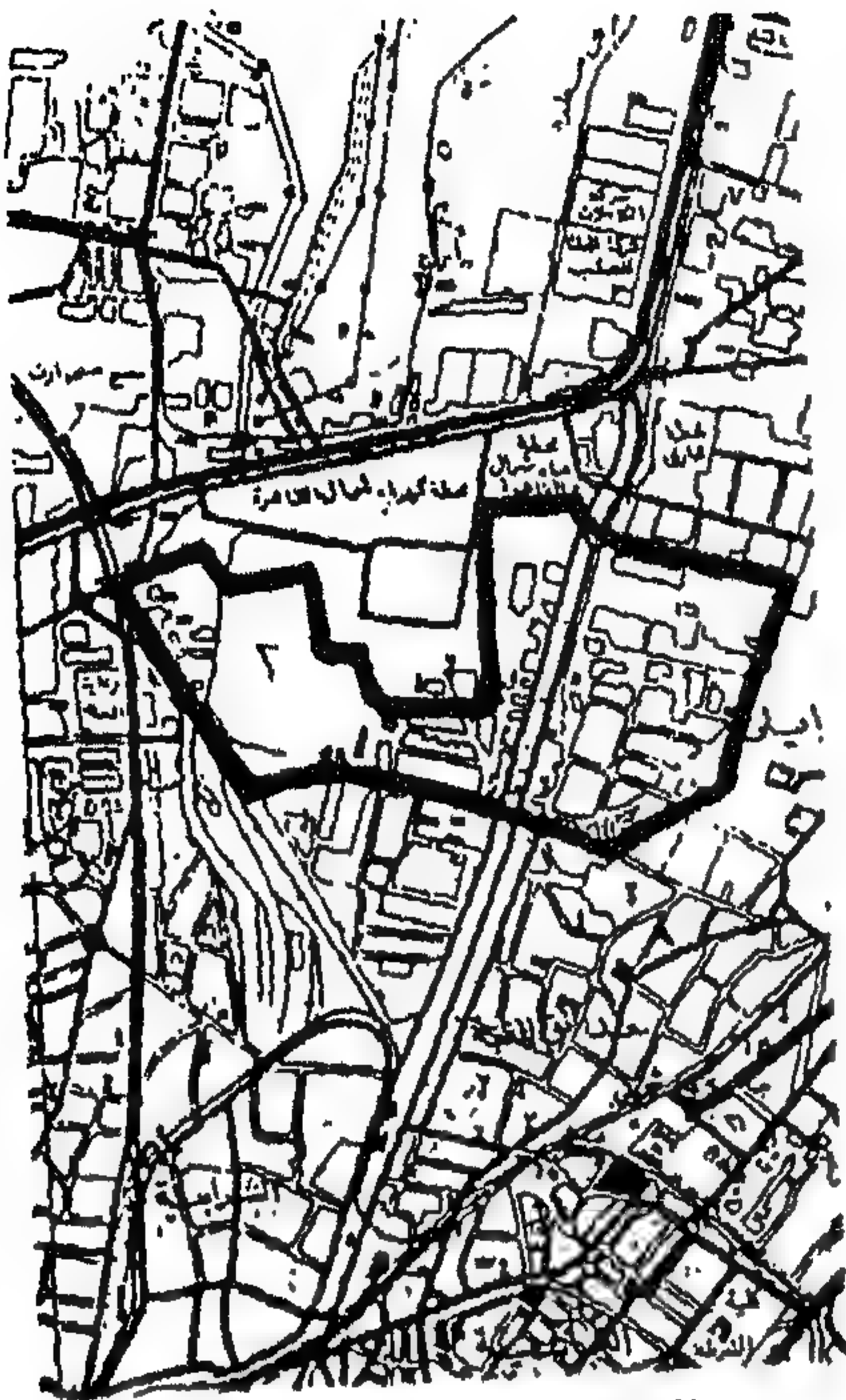
- ١١ منطقة عشوائية بمحافظه القاهرة ، يقطنها ٢,٨٤٧ مليون نسمة (٧٢٠٠ فدان) .
- ١٠ مناطق عشوائية بمحافظه الجيزة ، يقطنها ٢,٣٨٣ مليون نسمة (٧٨٢٥ فدان) .
- ٢ منطقة عشوائية بمحافظه القليوبية ، يقطنها ٦٥٠ ألف نسمة (٢٦٠٠ فدان) .

وفيما يلي نبذة مختصرة عن كل منطقة ، والأرقام الواردة والخاصة بالمساحة وعدد السكان هي حسب

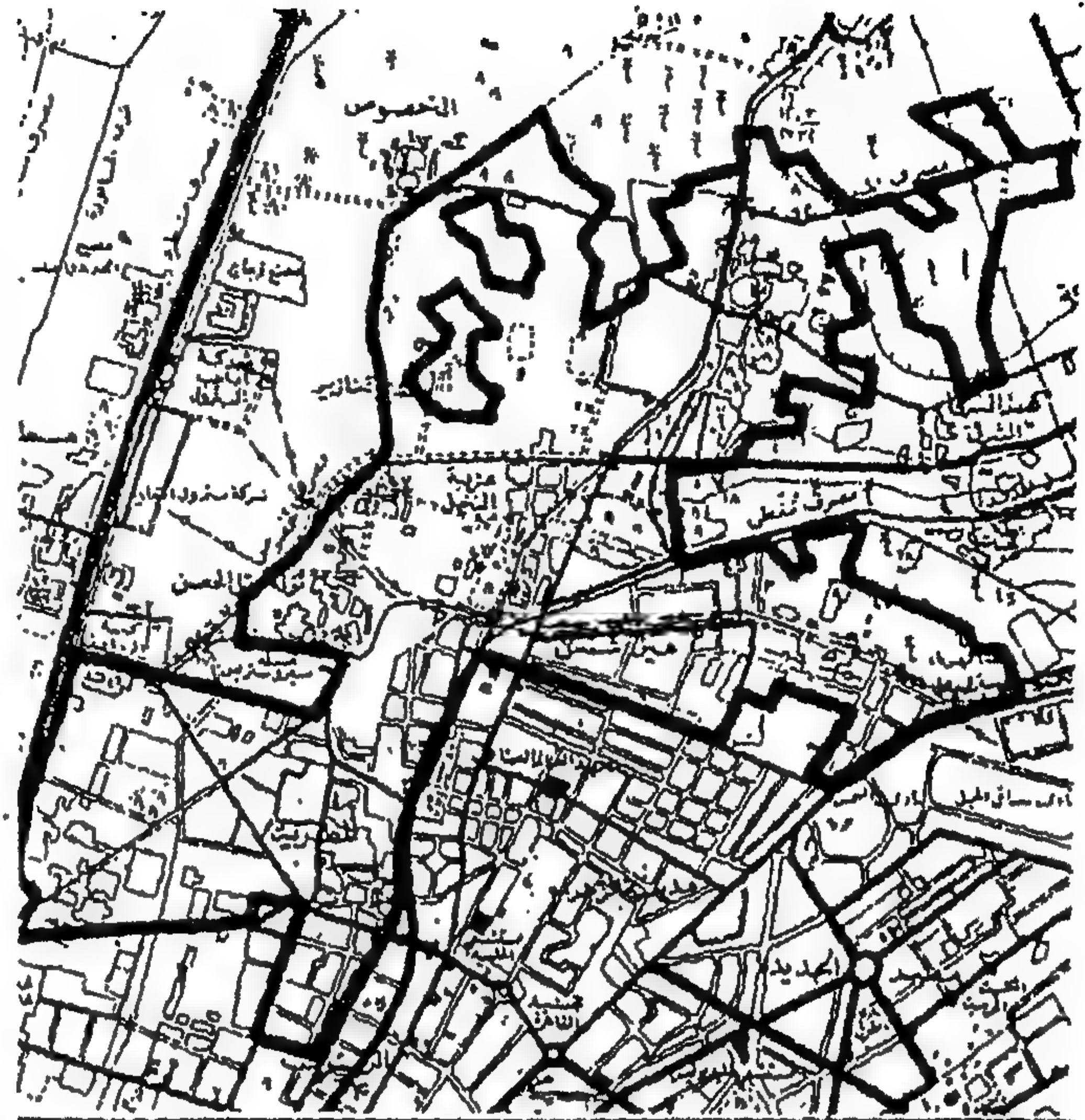
المسح الذى تم فى ١٩٩٢ وصدر فى تقرير يناير ١٩٩٣ .

أولا : محافظة القاهرة

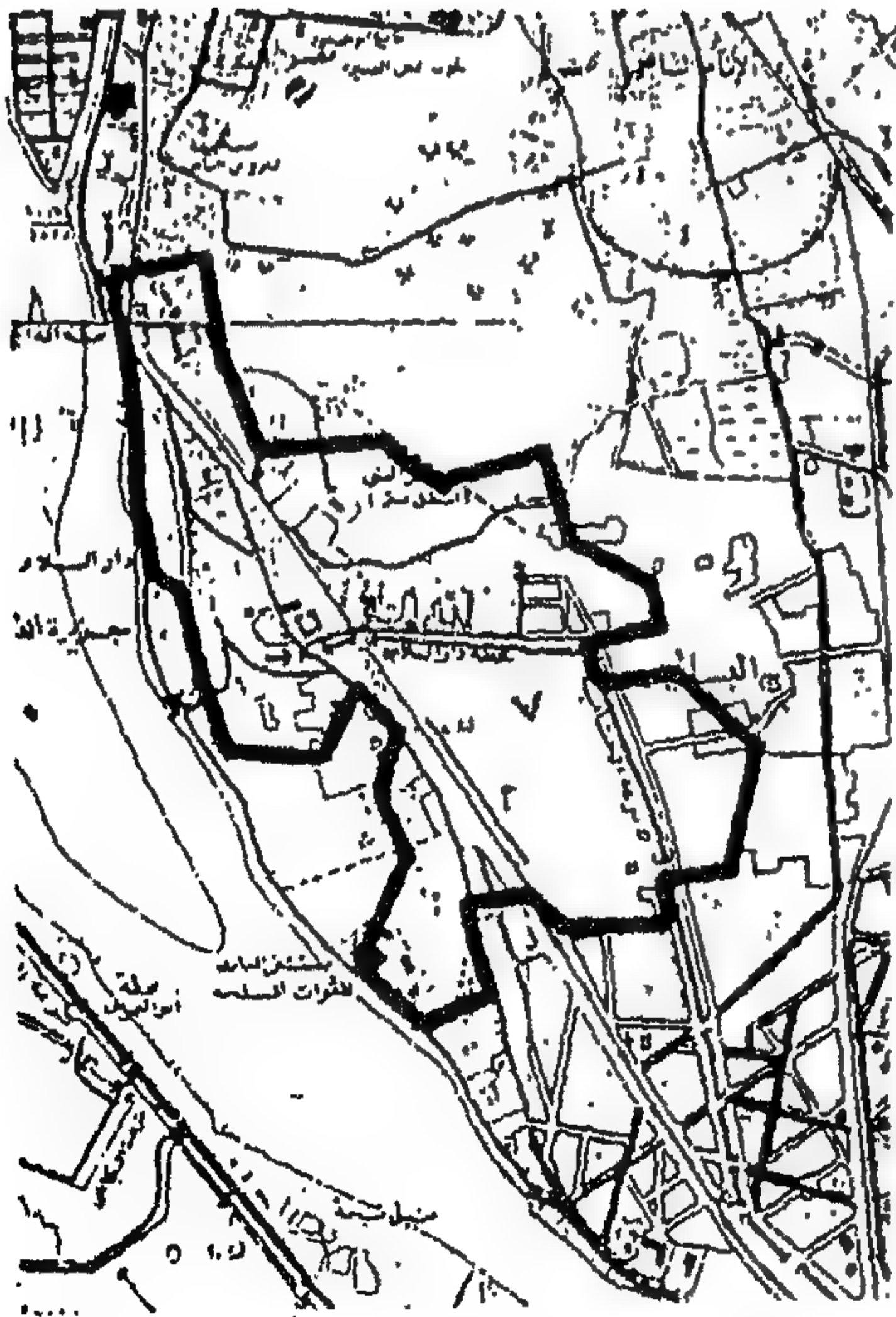
- ١- عين شمس والمطرية والمرج : بدأت نشأة هذه المناطق العشوائية فى منتصف السبعينيات على أرض زراعية ، تبلغ مساحتها نحو ٣٧٠٠ فدان ، ويبلغ عدد سكانها نحو ١,١١ مليون نسمة بكثافة سكانية حوالى ٣٠٠ نسمة/فدان ، ونسبة الأرض الفضاء بها حوالى ٢٠٪ من إجمالى المساحة - شكل (٨).
- ٢- الوايلى والزاوية الحمراء : توجد ضمن قسمى حدائق القبة والشرابية ، بدأت نشأتها فى منتصف الستينيات فى شكل تقسيمات صغيرة على الأرض الزراعية ، ثم إتسع العمران ليملا الفراغ بين ترعة الإماعيلية وشارع بورسعيد ، تبلغ مساحتها نحو ٨٥٠ فدان ، يقطنها حوالى ٢٥٥ ألف نسمة بكثافة سكانية ٣٠٠ نسمة/فدان ، ولا توجد بها أرض فضاء - الشكل السابق .
- ٣- منشية ناصر : تقع شرق منطقة القلعة وغرب مدينة نصر وشمال مقابر الغفير بدأت نشأتها على أرض جبلية فى منتصف الستينيات ، تبلغ مساحتها ٦٠٠ فدان ، يسكنها ١٢٠ ألف نسمة بكثافة ٢٠٠ نسمة/فدان ، ولا يوجد بها أرض فضاء .
- ٤- عزبة الهجانة : تقع داخل حدود إمتياز مدينة نصر ، جنوب طريق القاهرة السويس بين كيلو ٤ و كيلو ٥ ، ترجع نشأتها إلى نهاية الستينيات عندما اقامت قوات الهجانة مساكن لأسرهم على أرض صحراوية ، ثم سرعان ما إمتد العمران ليغطى مساحة ٦٠٠ فدان يقطنها ١٠٨ ألف نسمة بكثافة ١٨٠ نسمة/فدان ، ولا يوجد بها أرض فضاء ، وتعتبر العزبة عائقا أمام الإمتداد العمرانى لمدينة نصر - الشكل السابق .
- ٥- الفسطاط : تتبع قسم مصر القديمة ، وترجع نشأتها إلى منتصف السبعينيات على أرض جبلية محصورة بين خط المترو غربا والبساتين شرقا ومن الشمال يحدها طريق مصر القديمة ، وكانت نواة هذه المنطقة منطقتى أثر النبى وأسطلب عنتر ، ثم إمتد العمران شرقا نحو الإمام الشافعى والبساتين ، ليغطى مساحة ٤٠٠ فدان ، يقطنها ١٠٠ ألف نسمة بكثافة ٢٥٠ نسمة/فدان ، ولا يوجد بها أرض فضاء .
- ٦- البساتين : تقع جنوب القاهرة ويحدها مضبة البساتين شمالا ومعادى السرايات جنوبا وسكة حديد المعادى غربا ، كانت المنطقة أصلا أرضا زراعية تروىها ترعة الخشاب ، ردمت التربة وتحولت الأرض الزراعية إلى منطقة سكنية زحفت على الأرض الصحراوية المجاورة لتغطى مساحة ٤٠٠ فدان يسكنها حوالى ١٠٠ ألف نسمة بكثافة ٢٥٠ نسمة/فدان ، ولا يوجد بها أرض فضاء .
- ٧- دار السلام : تقع ضمن قسم البساتين ، إمتداد طبيعى لمنطقتى الفسطاط والبساتين ، بدأت نشأتها فى الستينيات ، إمتد العمران على الأرض الزراعية ، ليغطى مساحة ١٣٠٠ فدان يقطنها نحو ٤٨٠ ألف نسمة ، بكثافة ٣٧٠ نسمة/فدان ، تبلغ نسبة الأرض الفضاء بها ٥٪ من إجمالى المساحة - الشكل السابق.



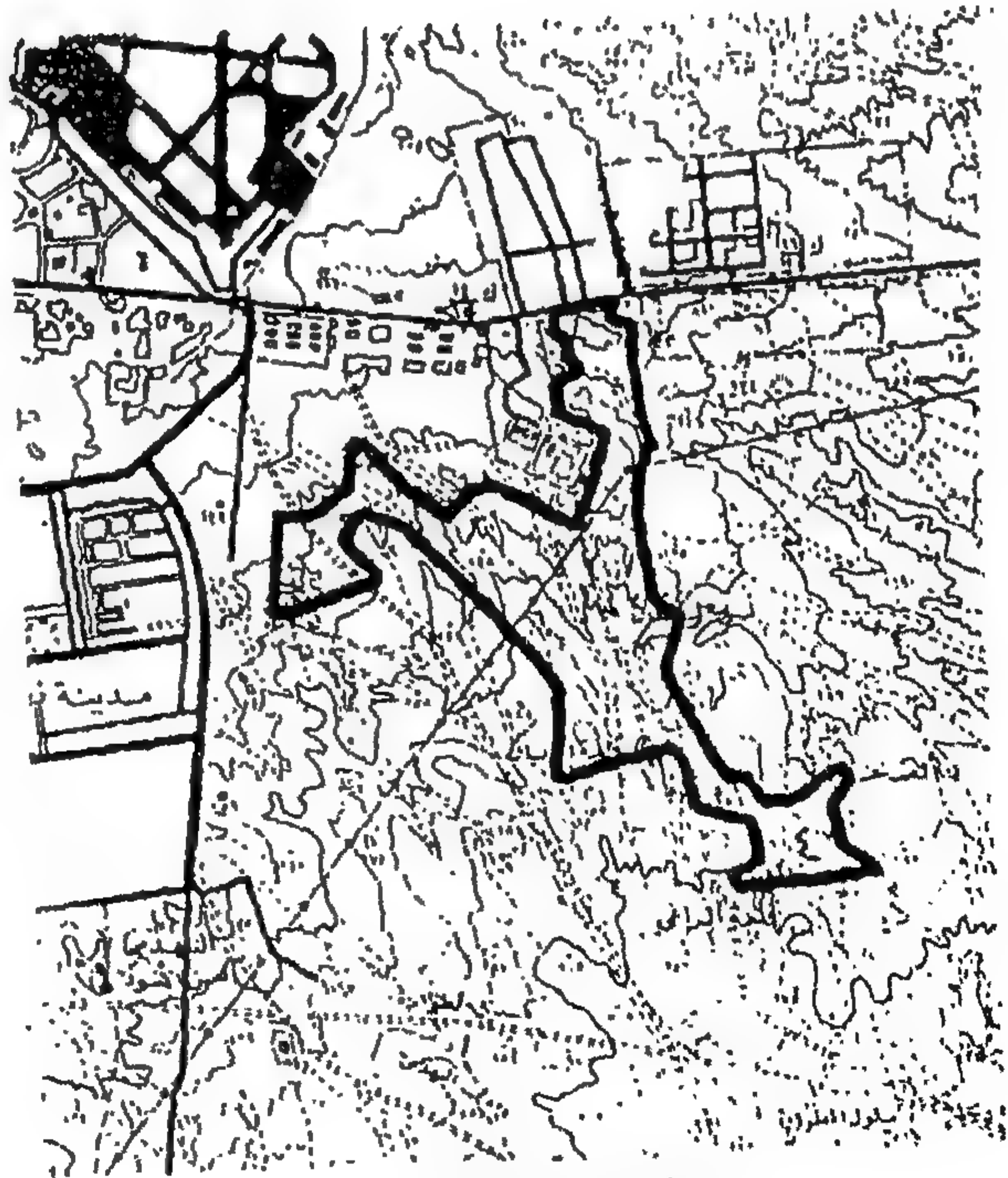
منطقة الوايلي والزاوية الحمراء



المساحة العشوائية مقارنة بالوضع في عام ١٩٧٠ منطقة عين شمس والمطرية والمرج



منطقة دار السلام



منطقة عزبة الهجانية

شكل (٨) بعض المناطق العشوائية بمحافظة القاهرة :

٨- طرة والمعصرة : تقع المنطقة بين وادى طرة وطريق الأوتوستراد شرقا وخط سكك حديد حلوان غربا ، تتبع قسم المعادى إداريا ، يرجع تاريخ نشأتها إلى أوائل السبعينيات بتكوين بورتين عمرانيتين متدهورتين، إمتدتا على الأرض الزراعية الصحراوية بمحاذاة ترعة الخشاب لتلتحما وتغطى مساحة قدرها ١٠٠٠ فدان يقطنها نحو ٣٠٠ ألف نسمة بكثافة ٣٠٠ نسمة/فدان وتبلغ نسبة مساحة الأرض الفضاء ٢٥٪ من إجمالى مساحة المنطقة - شكل (٩) .

٩- عرب غنيم وعرب راشد : تقع المنطقة غرب الكتلة المبنية لمدينة حلوان وضمن حدود المدينة إداريا ، وهى إمتداد طبيعى لعمران طرة والمعصرة ، ويرجع تاريخ نشأتها إلى أوائل الستينيات نتيجة تمركز الصناعة بالمنطقة ، تبلغ مساحتها نحو ٧٠٠ فدان كانت أرضا زراعية ، يسكنها نحو ١٢٦ ألف نسمة بكثافة ١٨٠ نسمة/فدان ، ولا يوجد بها أرض فضاء - الشكل السابق .

١٠- كفر العلو : ضمن الحدود الإدارية لمدينة حلوان ، بدأت نشأتها فى بداية الستينيات بعزبة كفر العلو الزراعية ، التى نمت وإمتدت عمرانيا جنوبا بين ترعة الحاجر وترعة الخشاب ، لتغطى مساحة ٢٥٠ فدان يقطنها نحو ٥٢ ألف نسمة بكثافة ٢١٠ نسمة/فدان ، ونسبة الأرض الفضاء الموجودة بها ٢٥٪ من إجمالى مساحتها .

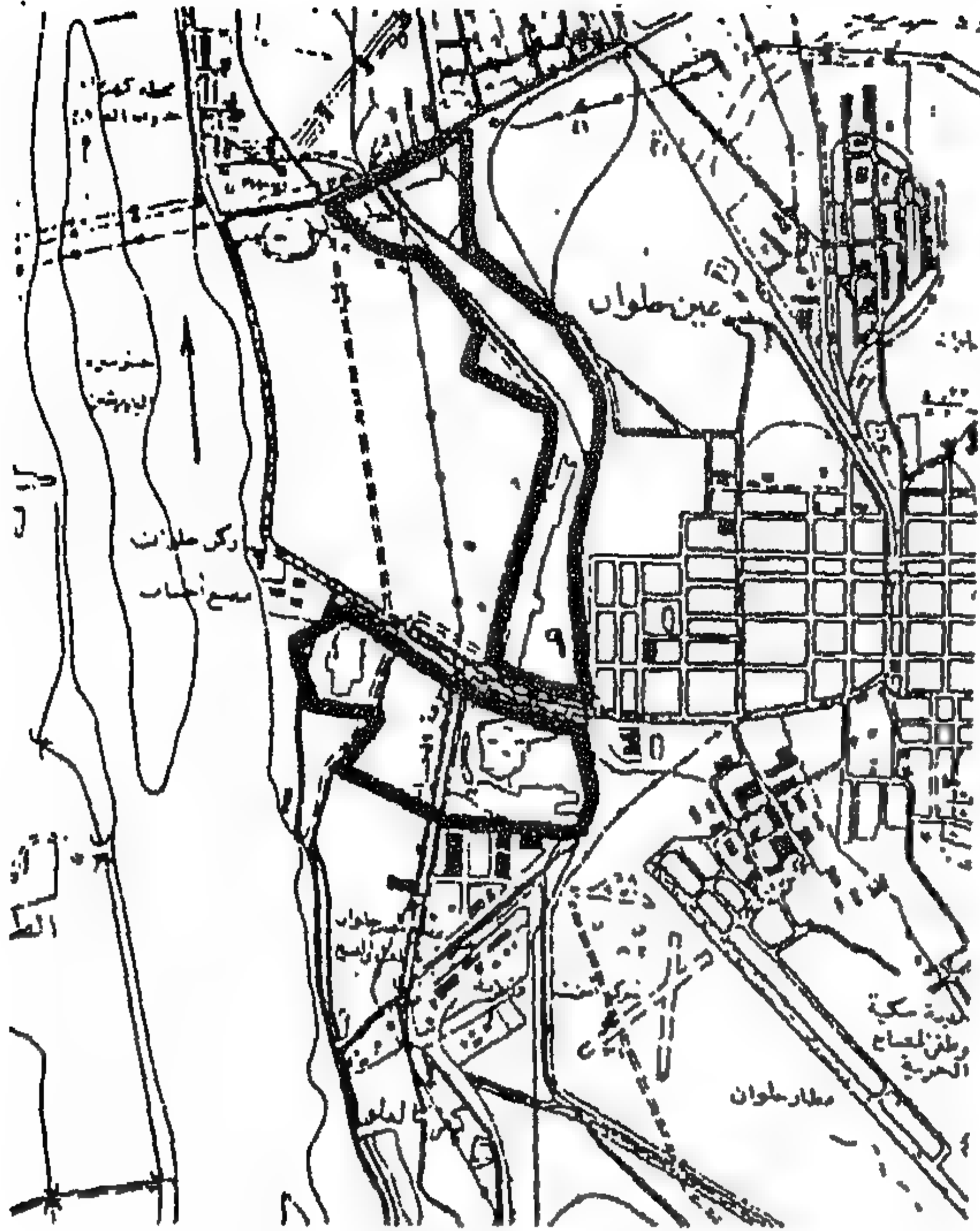
١١- الحكر والتبين : إمتداد طبيعى لكفر العلو على ترعة الحاجر ، يرجع تاريخ نشأتها أيضا إلى أوائل الستينيات، وتبلغ مساحتها الإجمالية ٤٠٠ فدان كانت أرضا زراعية يقطنها نحو ٤٨ ألف نسمة بكثافة ١٢٠ نسمة/فدان ، ولا يوجد بها أرض فضاء .

ثانيا : محافظة الجيزة

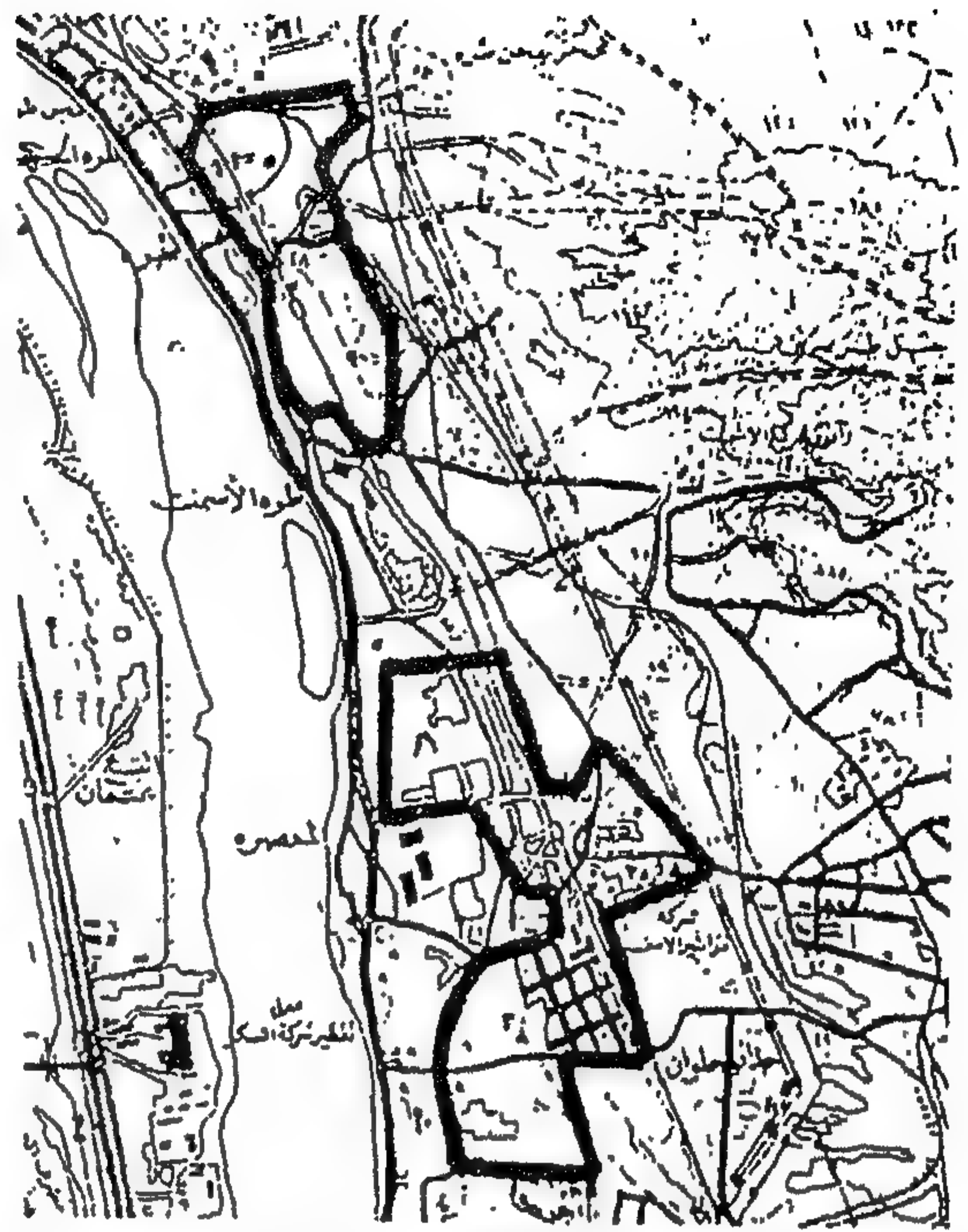
١- إنبابة والمنيرة الغربية : تقع المنطقة ضمن الحدود الإدارية لقسم إنبابة ، الذى يضم أيضا كفر السلمانية ووراق العرب ، ويرجع تكوينها إلى الإمتداد العمرانى لمدينة العمال بإنبابة فى الإتجاه الشرقى على الأرض الزراعية المتاخمة لنهر النيل على مساحة ١٦٠٠ فدان ، يسكنها نحو ٥٦٠ ألف نسمة بكثافة ٣٥٠ نسمة/فدان ، ولا يوجد بها أرض فضاء ، المنطقة كانت مرتعا للإرهاب وأحداث الشغب - الشكل السابق.

٢- بولاق الدكرور : تتكون من مناطق المعتمدية - كفر طهرمس - برك الخيام - ناهية - صفت اللبن ، تأثر الشكل العمرانى بتقسيم الأرض الزراعية إلى أحواض وترع ومصارف وتعدد الملكيات وتفتتها، تبلغ مساحتها ١٣٠٠ فدان يسكنها ٤٥٥ ألف نسمة بكثافة ٣٥٠ نسمة/فدان ولا يوجد بها أرض فضاء - الشكل السابق.

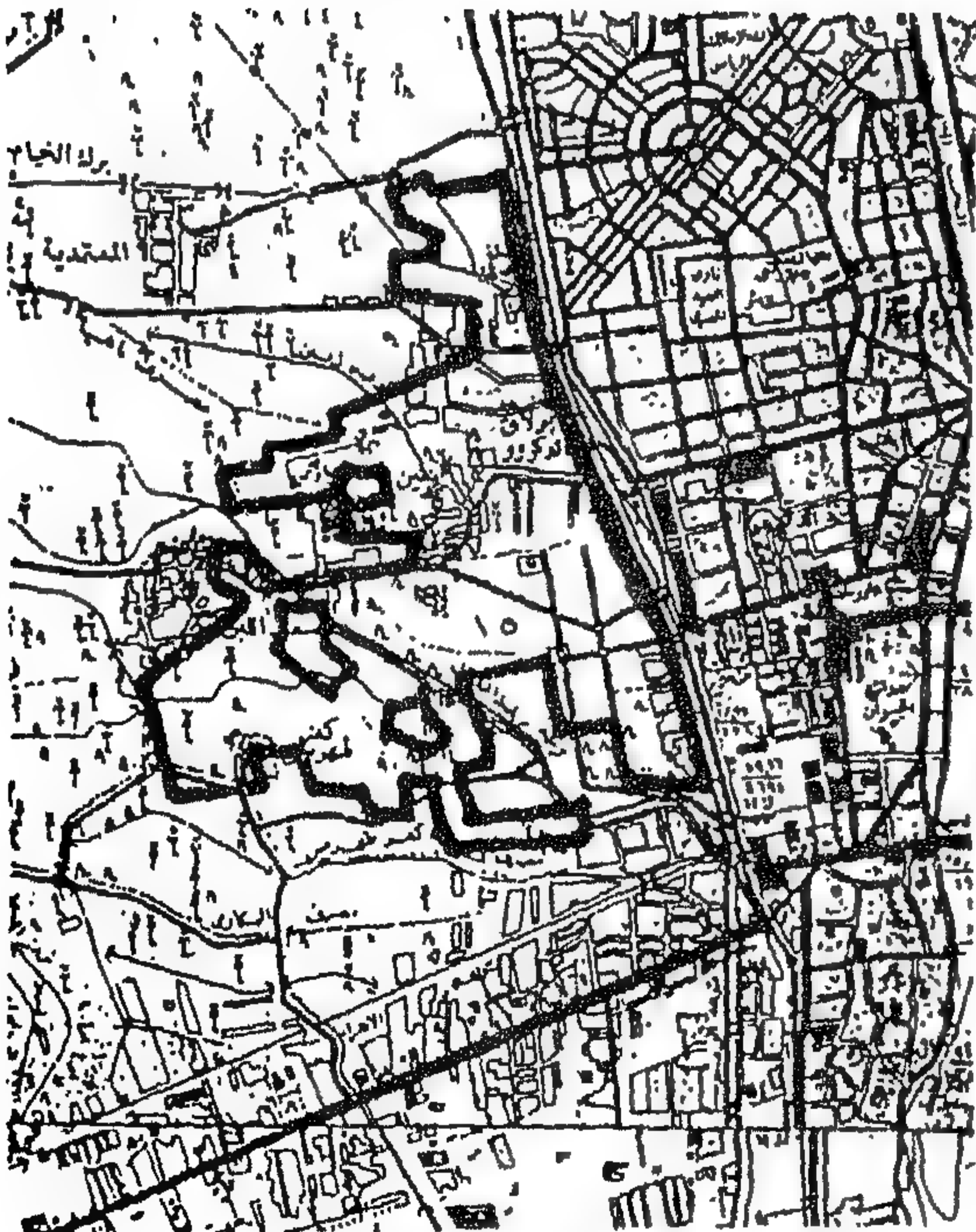
٣- فيصل : تمتد هذه المنطقة شريطيا بمحاذاة طريق الملك فيصل من ميدان الجيزة حتى ترعة المريوطية على أرض زراعية تبلغ مساحتها نحو ١٠٠٠ فدان ، ويبلغ حجم السكان نحو ٣٠٠ ألف نسمة بكثافة



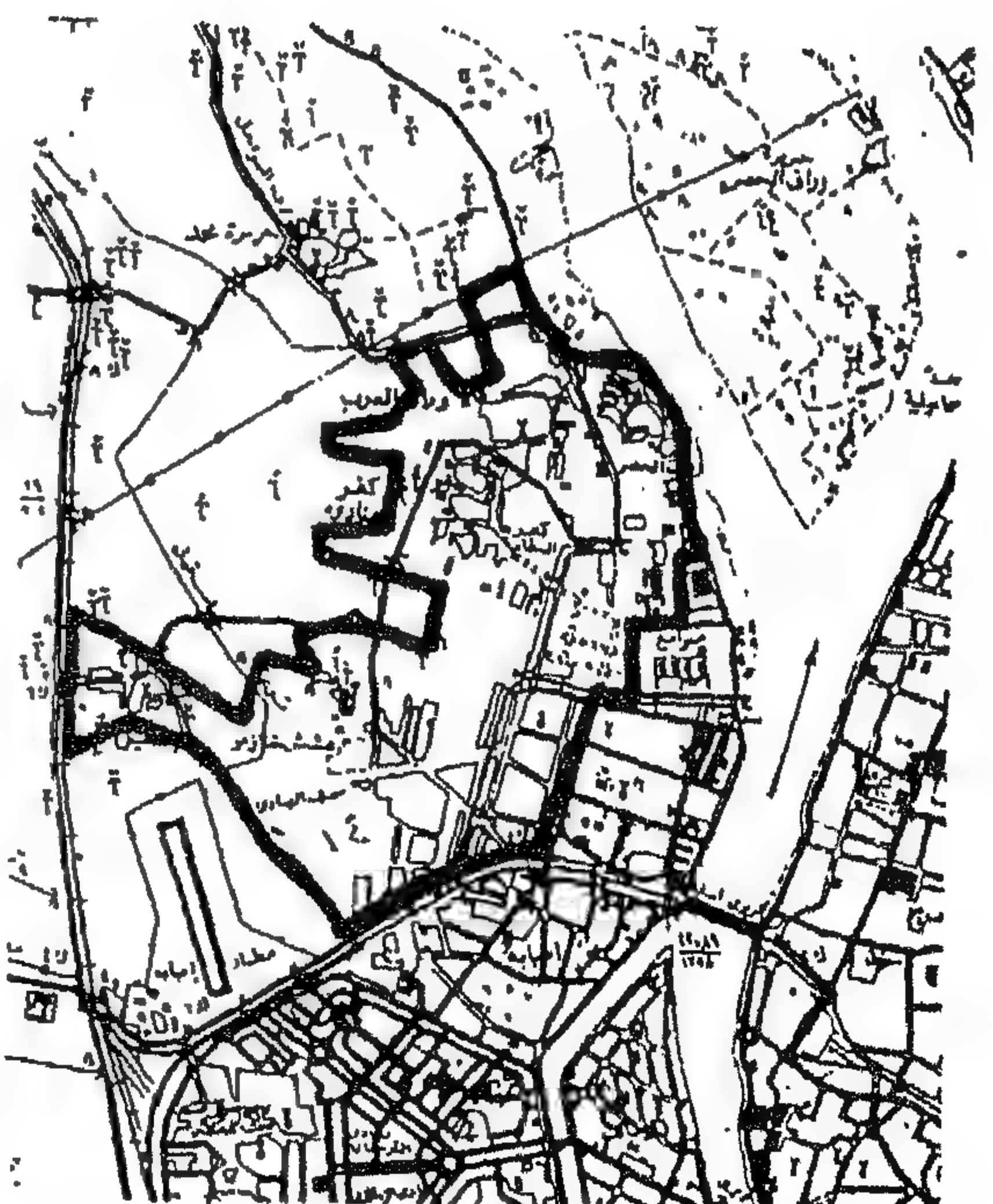
منطقة عرب غنيم وعرب راشد



منطقة طره و المعصرة



منطقة بولاق الدكرور



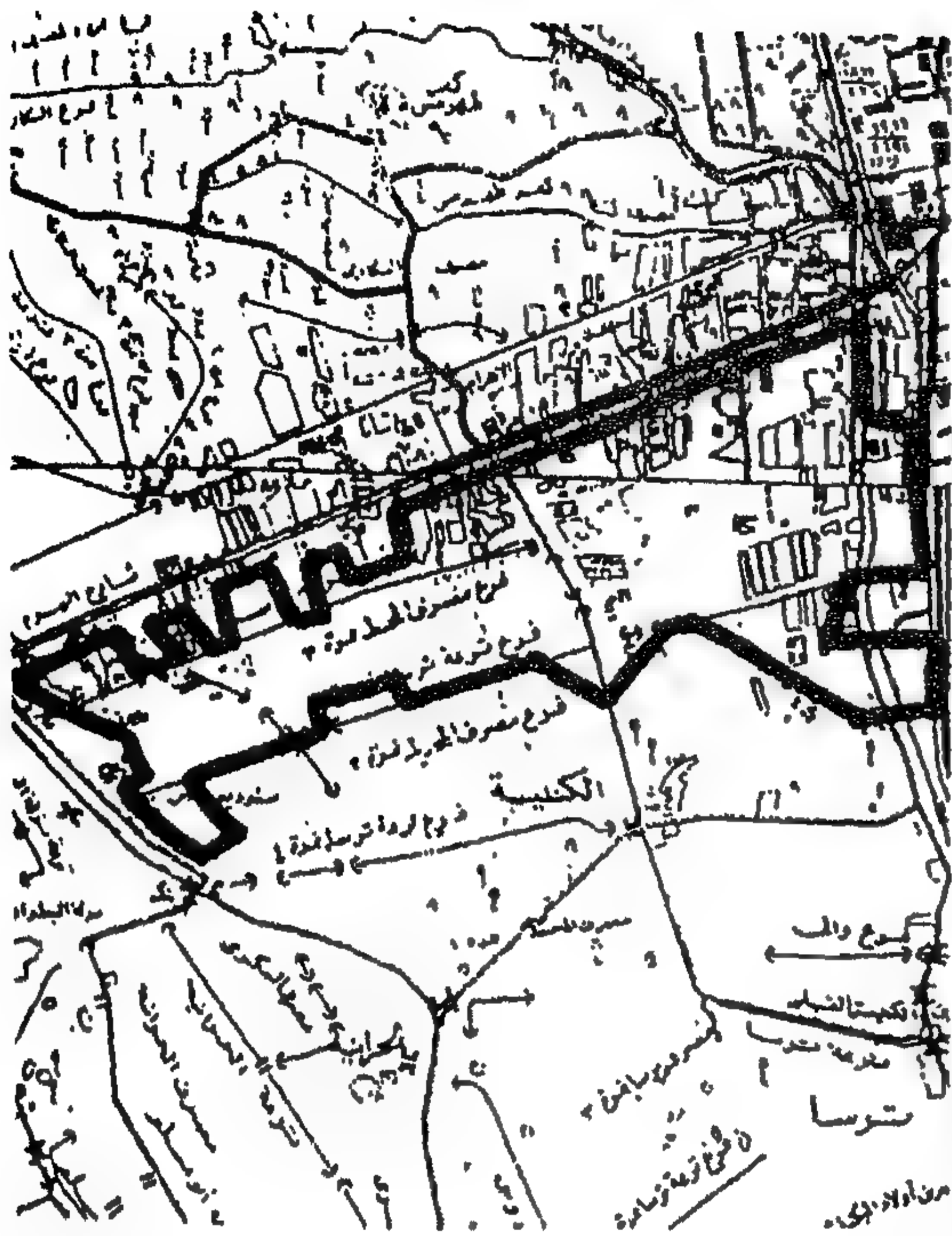
منطقة أمبابة والمنيرة الغربية

شكل (٩) بعض المناطق العشوائية بمحافظتى القاهرة والجيزة

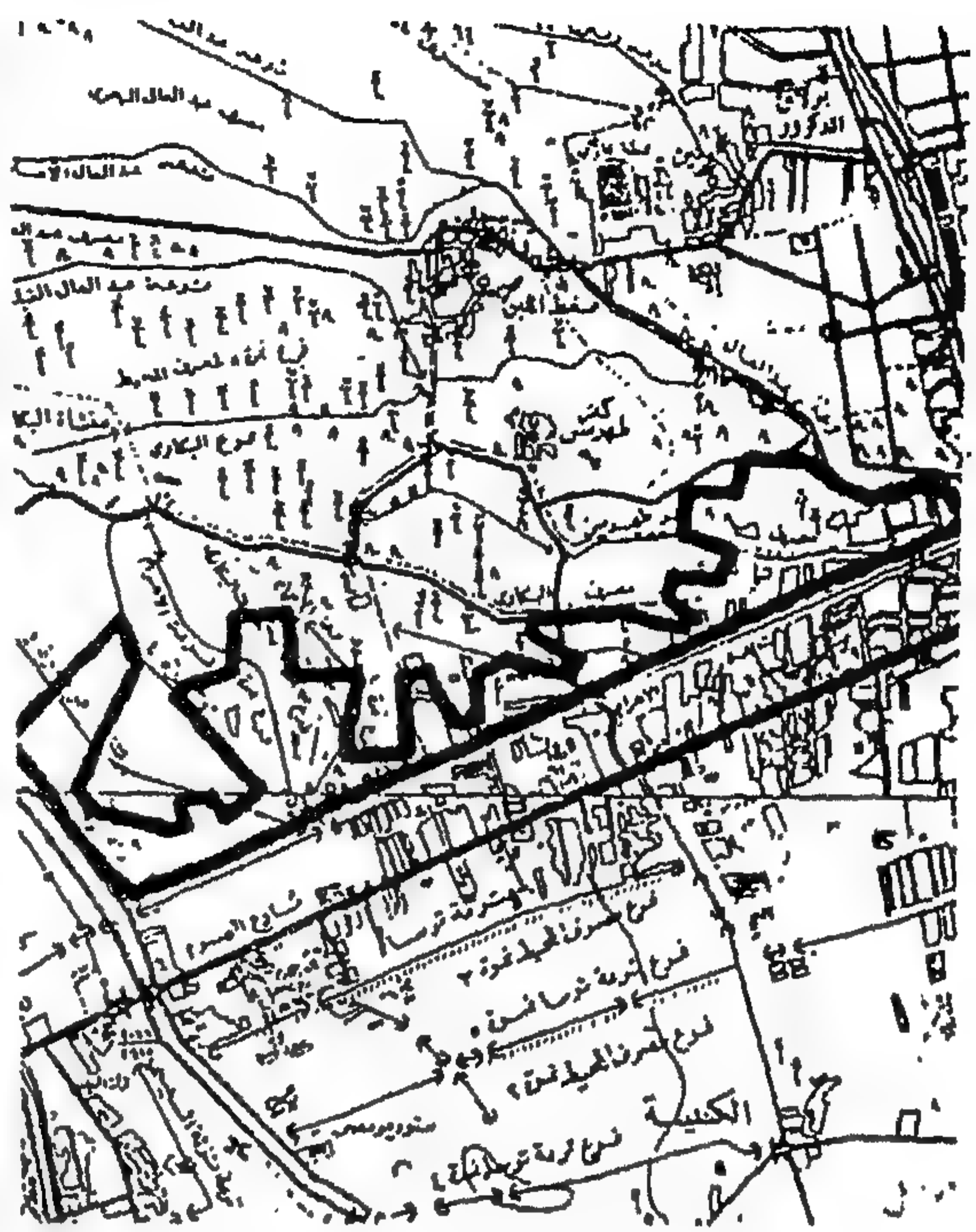
- ٣٠٠ نسمة/فدان ، ونسبة مساحة الأرض الفضاء بها نحو ٢٥٪ من إجمالي مساحة المنطقة - شكل (١٠).
- ٤- الأهرام : تمتد هذه المنطقة من ميدان الجيزة حتى الأهرامات ، كانت في الستينيات أرضا زراعية تبلغ مساحتها ١٤٠٠ فدان ، يسكنها نحو ٤٣٠ ألف نسمة بكثافة ٣٠٠ نسمة/فدان ، وتبلغ مساحة الأرض الفضاء بها نحو ١٥٪ من إجمالي المساحة - الشكل السابق .
- ٥- غرب المريوطية ونزلة السمان : تمتد طوليا بمحاذاة ترعة المريوطية في الجزء الشرقي من شارع الأهرام ، تتكون المنطقة من قرى كفر نصار ونزلة السمان ونزلة البطران وكفر الجبل ، تشغل مساحة ١٣٠٠ فدان كانت أرضا زراعية في السبعينيات ، ويبلغ حجم السكان نحو ٣٢٠ ألف نسمة بكثافة ٢٥٠ نسمة/فدان ، يعمل معظم السكان بالصناعات والمشغولات اليدوية المتعلقة بالسياح ، حوالي ٢٥٪ من مساحتها الكلية أرضا فضاء .
- ٦- ساقية مكى : تتحصر ما بين نهر النيل شرقا وترعة السواحل وخطوط سكك حديد الصعيد غربا ، يرجع تاريخ نشأتها إلى بداية الستينيات وهي منطقة محدودة المساحة - ١٧٥ فدان - كانت أرضا زراعية ، يسكنها نحو ٥٢ ألف نسمة بكثافة ٣٠٠ نسمة/فدان ، ولا يوجد بها أرض فضاء .
- ٧- المنيب : تعتبر إمتداد طبيعي لقرية الكنيسة من جهة الغرب ، بدأ إمتداد العمران في بداية السبعينيات على الأرض الزراعية ليغطي مساحة ١٥٠ فدان وعدد سكانها ٤٥ ألف نسمة بكثافة ٣٠٠ نسمة/فدان ولا يوجد بها أرض فضاء .
- ٨- منيل شيحة : منطقة متدهورة تعتبر إمتداد طبيعي لقرية منيل شيحة على الأرض الزراعية المحيطة بها، بدأت نشأة المنطقة في السبعينيات ، تبلغ مساحتها ١٠٠ فدان وحجم سكانها ٣٠٠ ألف نسمة بكثافة ٣٠٠ نسمة/فدان ، لا يوجد بها أرض فضاء .
- ٩- الحوامدية : تقع المنطقة العشوائية حول الكتلة العمرانية لمدينة الحوامدية ضمن القطاع المتجانس رقم ١٦ للقاهرة الكبرى ، بدأت نشأتها في الستينيات ، مساحتها ٤٥٠ فدان كانت أرضا زراعية يقطها نحو ١٢٦ ألف نسمة بكثافة سكانية ٢٨٠ نسمة/فدان ، ولا يوجد بها أرض فضاء .
- ١٠- البدرشين وميت رهينة : تقع المنطقة داخل مركز البدرشين وقد نشأت على الأرض الزراعية في بداية الستينيات ، تبلغ مساحتها ٣٥٠ فدان ، يقطنها نحو ٧٠ ألف نسمة بكثافة ٢٠٠ نسمة/فدان ، وتبلغ مساحة الأرض الفضاء نحو ٢٥٪ من إجمالي المساحة وهي عبارة عن جيوب زراعية .

ثالثا : محافظة القليوبية

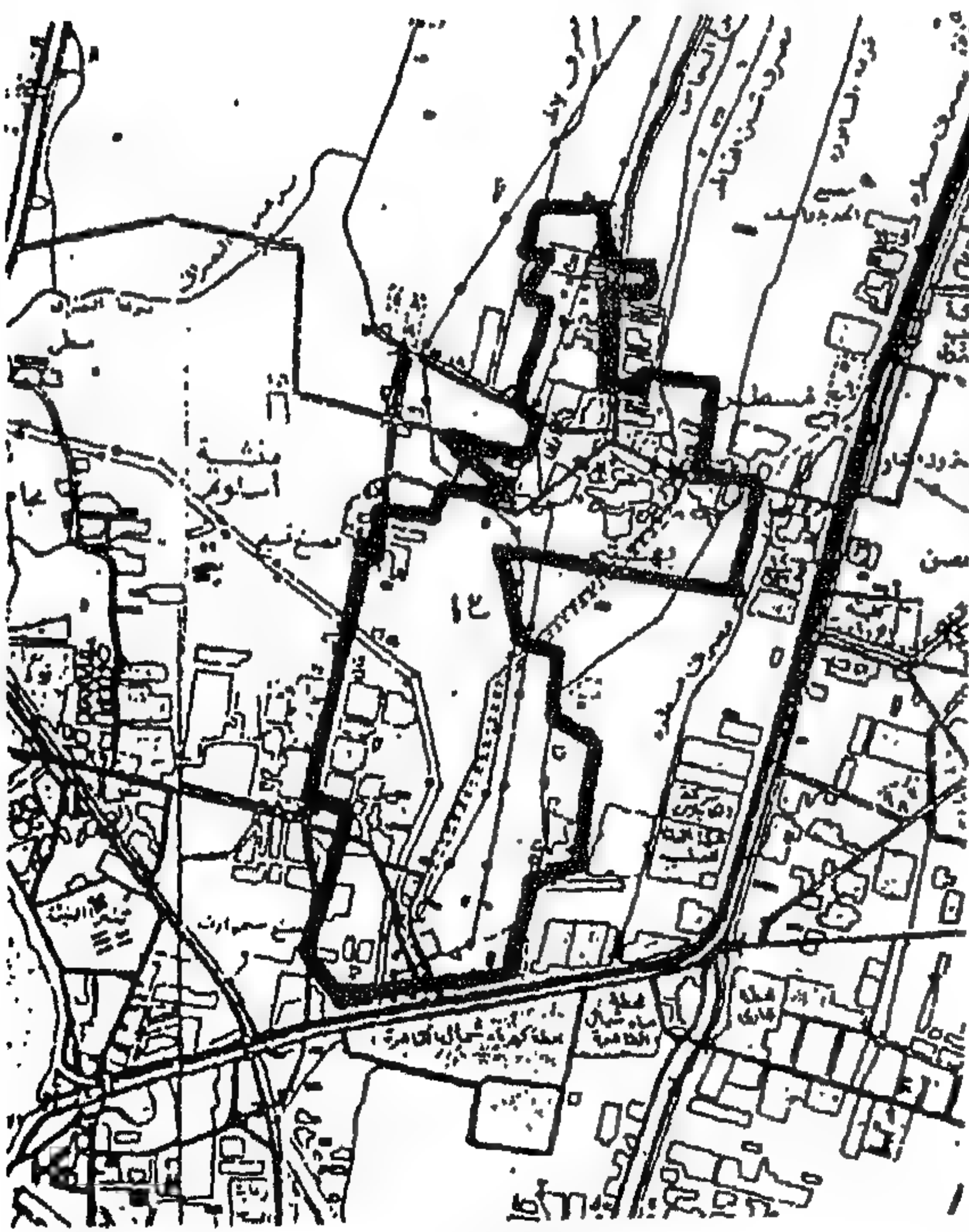
- ١- منطقة شبرا الخيمة غرب (بيجام) : تتحصر بين خطوط سكك حديد بحرى غربا وترعة الإسماعيلية جنوبا وشرقا ، وترجع نشأتها إلى أوائل الستينيات على الأرض الزراعية حيث ردمت الترع والمصارف وإمتد العمران ، وحل الإسكان العشوائي محل الأرض الزراعية على مساحة تقدر بنحو ١٤٠٠ فدان



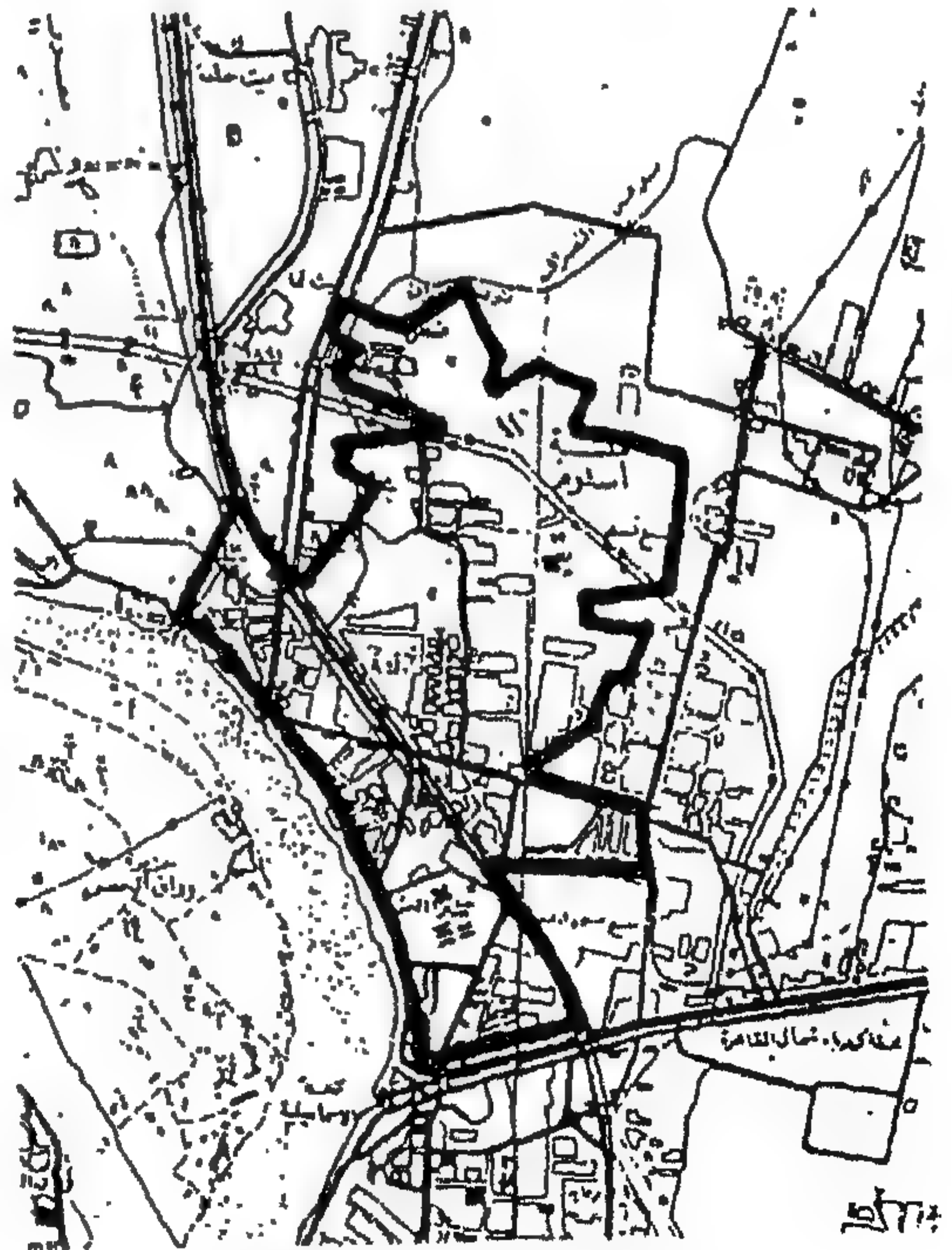
منطقة الأهرام - الجيزة



منطقة فيصل - الجيزة



منطقة شبرا الخيمة شرق (بهتميم)



منطقة شبرا الخيمة غرب (بيجام)

شكل (١٠) بعض المناطق العشوائية بمحافظتي الجيزة والقليوبية

يقطنها نحو ٢٥٠ ألف نسمة بكثافة ١٨٠ نسمة/فدان ، بها حوالى ٢٠٪ من المساحة الكلية أرض فضاء-
الشكل السابق.

٢- شبرا الخيمة شرق (بهتيم) : تقع داخل قسم ثان شبرا ، تبلغ مساحتها نحو ١٢٠٠ فدان كانت أرض زراعية يسكنها نحو ٣٠٠ ألف نسمة بكثافة نحو ٢٥٠ نسمة/فدان وبها حوالى ٢٠٪ من المساحة كأرض فضاء - الشكل السابق .

ومن إستقراء المسح السابق يتضح الآتى :

١- تبلغ جملة مساحة المناطق العشوائية بالقاهرة الكبرى ٢٠٦٢٥ فدان منها ٦٠٠ فدان أرض صحراوية (عزبة الهجانة) ، ١٤٠٠ فدان أرض زراعية صحراوية (طرة والبساتين) ، ١٠٠٠ فدان أرض جبلية (منشية ناصر والفسطاط) والباقي أرض زراعية .

٢- يمكن توزيع الإستخدام الأصلي لمناطق الإسكان العشوائى على النحو التالى :

أ- عدد ١٨ تجمع عشوائى مقامة على أرض زراعية بمساحة ١٧٦٢٥ فدان وبمساحات تتراوح بين ٢٥٠ فدان (كفر العلو وكفر العرب بحلوان) ، ٣٧٠٠ فدان (عين شمس والمطرية والمرج) .

ب- عدد ٢ تجمع عشوائى مقامة على أرض زراعية متخامة لأرض صحراوية بمساحة ١٤٠٠ فدان (٤٠٠ فدان بمنطقة البساتين ، ١٠٠٠ فدان بطرة والمعصرة) .

ج- عدد ٢ تجمع عشوائى بمواقع جبلية صخرية بمساحة إجمالية ١٠٠٠ فدان تضم كل من منشأة ناصر (٦٠٠ فدان) ، والفسطاط (٤٠٠ فدان) .

د- تجمع عشوائى واحد بمنطقة صحراوية ضمن أرض شركة مدينة نصر وهو (عزبة الهجانة) ، بمساحة ٦٠٠ فدان .

شركات التقسيم وصغار المقسمين

بعد حرب أكتوبر والأخذ بسياسة الإنفتاح الإقتصادى إرتفعت أسعار أرض البناء داخل الكتلة العمرانية لمدينة القاهرة إرتفاعا خياليا أثر بدوره على أسعار أراضى الأطراف والضواحي ، وترتب على ذلك أن ظهر نوعان من الشركات التى تعمل فى مجال التنمية العقارية :

١- نوع داخل المدينة وهى شركات الإستثمار الأجنبية والوطنية ، ومجال نشاطها إنشاء الأبراج السكنية والعمارات العالية والمكاتب الإدارية والمهنية فى داخل المدينة ، حيث الأسعار الخيالية للأرض وحيث الطبقة الغنية القادرة على شراء الوحدة السكنية بمئات الألوف من الدولارات .

٢- نوع آخر فى الأطراف حيث شركات تقسيم وبيع الأراضى وحيث الفلاحون المقسمون والسماسرة ، ونظرا لأن شركات الإستثمار الوطنية والأجنبية توجه نشاطها إلى الشرائح العليا من الدخل وإلى المناطق ذات الأسعار العالية ، فقد إستحال على الأفراد العاديين الإستثمار فى مجال الإنتاج العقارى فى داخل

المدينة - إلا فى حالات إستثنائية ، ولم تجد الشرائح الوسطى والدنيا من المجتمع مكانا لها فى المركز ، وأصبح لزاما عليها أن تتجه إلى الأطراف إلى الأرض الزراعية ، حيث إنتعش سوق الإسكان العقارى وأصبح موازى للسوق الموجود فى المركز يلائم إمكانيات هذه الطبقات ويستجيب لإحتياجاتها ومتطلباتها.

شركات تقسيم الأراضى : تقوم هذه الشركات بعمل تقسيمات مخالفة لقوانين تقسيم الأرض الفضاء وتنظيم المباني وحماية الأراضى الزراعية ، تتجه هذه الشركات إلى الفئات الوسطى والدنيا من المهاجرين - خاصة الحرفيين والمدرسين وعمال البناء ، تقوم شركات التقسيم بشراء الأرض الزراعية بالفدان وبيعها بالمترا المربع ، دون أى إستثمار يذكر سوى تسوية الموقع ورسم بعض خطوط بالجير ، نمط التخطيط عبارة عن تقسيم شطرنجى للأراضى وطرحها للبيع دون مدها أو تزويدها بالمرافق العامة ، ويتراوح عروض الشوارع بين ٤ - ٨ متر ، مساحات القطع بين ١٠٠ - ٢٥٠ م^٢ وتعطى تسهيلات فى الدفع ، وذلك بتقسيم ثمن الأرض على سنتين أو ثلاث سنوات مع طلب مقدم يتراوح بين نصف أو ثلث ثمن الأرض ، وبهذا أصبحت الملكية الفردية للعقار هى النط السائد فى أطراف المدينة .

الفلاحون المقسمون : بجانب شركات التقسيم يوجد بعض الفلاحين الذين تحولوا إلى مقسمين صغار ، يقومون بتقسيم القراريط القليلة التى ورثوها إلى أكبر عدد من القطع من الأرض وبأقل عرض من الشوارع وغالبا ما يتراوح مسطح القطعة بين ٦٠ - ١٠٠ م^٢ يبيعونها إلى فلاحين آخرين ربما أفقر منهم أو إلى العائدين من الخارج ، ليتكسبوا حول العاصمة ، ويتحولوا إلى ملاك لعقار يتكون من طابقين أو ثلاثة ، يقضون عشر سنوات فى المتوسط فى بنائه ، يضعون فيه كل مدخراتهم الناتجة من غربتهم وعملهم فى الدول النفطية ، ويقومون بتأجير وحدات لمهاجرين جدد أو لبعض العاملين فى مركز المدينة .

ويوضح شكل (١١) مساحة من الأرض الزراعية بمركز إمبابة محافظة الجيزة بدأ زحف العمران عليها دون أى تخطيط عام ١٩٤٧ ، وأصبحت المنطقة عمرانا هابطا تخطيطيا ومعماريا ، كما يوضح شكل (١٢) قطاع تفصيلي من الكتلة المبنية على هذه الأرض وكذا شبكة المسارات ، ويلاحظ النقص الشديد فى طرق السيارات وإنتشار ممرات المشاة .

وهكذا تتحول الأرض الخضراء الزراعية المحيطة بالقاهرة إلى مبان من الطوب أو الخرسانة هابطة المستوى ، مخالفة لكل القوانين الهندسية والصحية ، ويتحول سنويا حوالى ٤٨٠ هكتار من أجود أرض مصر الزراعية إلى الإستعمال العمرانى .

أما بالنسبة للأرض الصحراوية أو الجبلية فقد إرتبطت ظاهرة الإمتداد العشوائى فى محافظة القاهرة خلال الأربعين سنة الماضية مع ظاهرة وضع اليد على هذه الأرض ملك الدولة والملاصقة للكتلة العمرانية



قطاع من الكتلة المبنية على أرض زراعية بامبابة

بلوك سكني في القطاع

LOCALITY ORIENT PLAN

1:7500

المصدر : محمد السيوفى



شبكة الطرق وممرات المشاة بالكتلة المبنية بامبابة

شكل (١٢) قطاع من الكتلة المبنية وشبكة المسارات

KEY
— VEHICULAR
..... PEDESTRIAN



فى منطقة البساتين "أسطبل عنتر" وعزبة الهجانة ومنشية ناصر وعزبة الزبالين

وفى كثير من مناطق التعدى على أرض الحكومة أو الأفراد ، يتبع نفس الأسلوب الذى ينتشر فى كثير من الدول النامية ، وهو الغزو أو الإستيلاء "المفاجئ" أثناء الليل تقاديا لتعرض أصحاب هذه الأرض لرجال الشرطة ، يقوم أفراد جماعة من الناس بوضع يد كل منهم على قطعة أرض وذلك بتسويرها بأى مادة ثم ينقلون إليها أمتعتهم وأثاثهم ، كل ذلك يتم فى ليلة واحدة ، وفى الصباح يفاجأ سكان المناطق المجاورة بنوأة تجمع سكنى هابط أقيم بين يوم وليلة ، يكبر وينمو بسرعة وبمعدلات عالية .

نماذج الإسكان العشوائى بمصر Informal Housing

المطرية

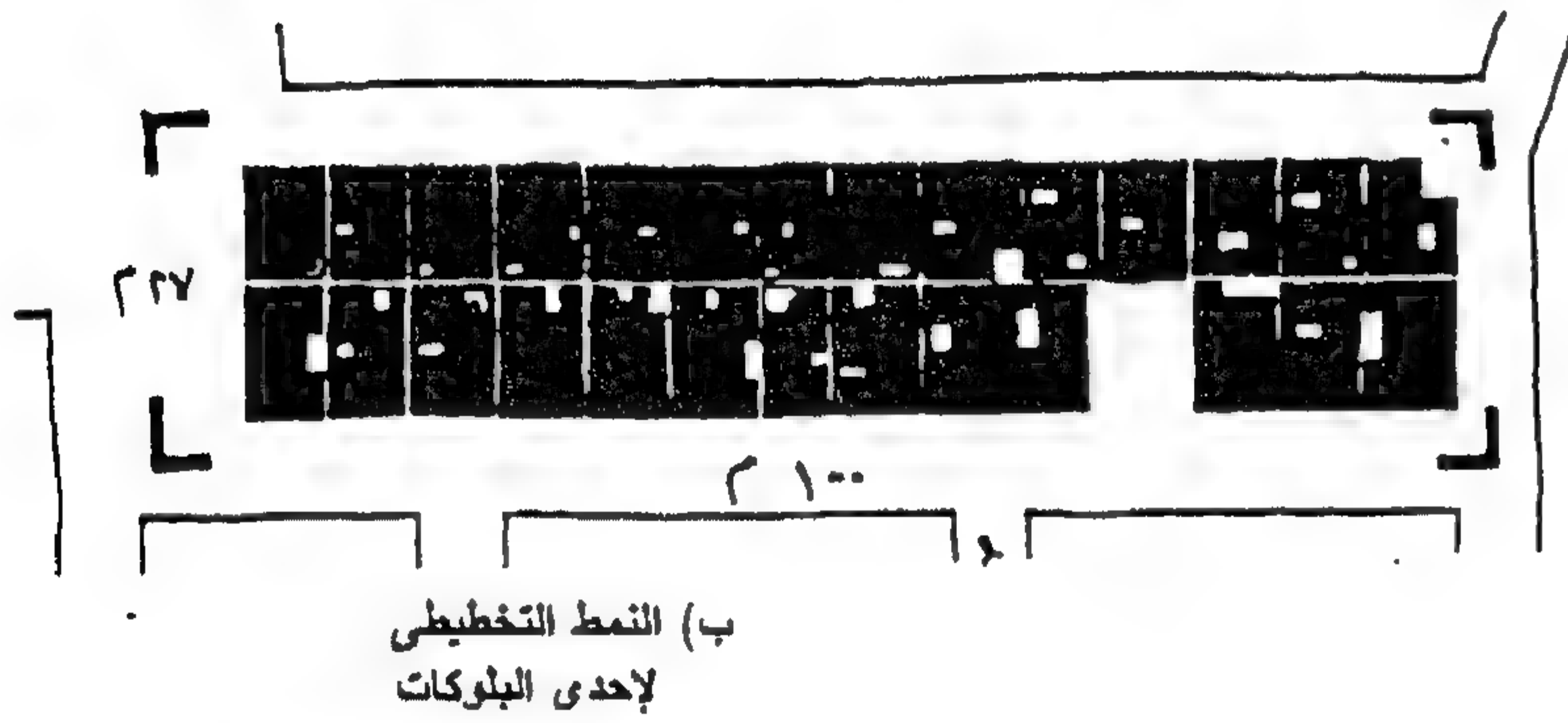
كانت المطرية فى الثلاثينيات والأربعينيات من هذا القرن أرضا زراعية تمد مدينة القاهرة وبخاصة المناطق الشمالية منها بغذائها اليومى من الخضر والفاكهة ، وقد أدت حاجة الطلب على الإسكان فى شمال القاهرة إلى بناء العديد من المصانع فى هذه المنطقة ، تلبية لإحتياجات مواقع البناء من المواد وخلافة وبخاصة "الطوب الأحمر" فأقيمت القمائن وأوقفت زراعة الأرض وتم تجريفها ثم قسمت تلك الأراضى إلى قطع صغيرة ، ثم بيعت إلى الأفراد دون الحاجة إلى تسجيلها وبهذا تعتبر المطرية "مثال نموذجى" - حديث التاريخ - للتوسع العمرانى العشوائى على الأرض الزراعية ، ويوضح الشكل (١٣) إحدى القطاعات العشوائية فى المطرية ، ويبلغ مساحة هذا القطاع ١٥,٤ هكتار (٣٨ فدان) ويضم تجمع سكانى من المستويات الشعبية ذات دخل منخفض يصل عدده إلى أكثر من ١٦٠٠٠ نسمة (عام ١٩٨٤م) ، وعليه فتصل الكثافة السكانية إلى ١٠٤٠ شخص/هكتار (٤٢٠ شخص/فدان) .

ومن تحليل إحدى "البلوكات السكنية" من المنطقة المختارة ، والمبين بالشكل السابق ، يلاحظ أنه ذو أبعاد ٢٧ × ١٠٠ مترا وتبلغ مساحته ٠,٢٧ هكتار مقسمة إلى ٢٧ قطعة سكنية ، ومقام على هذا البلوك ٥٤ وحدة سكنية يشغلها ٣٣٠ فرد ، وبهذا تصل الكثافة السكانية إلى معدل ١٢٢٢ فرد/هكتار (٤٩٥ فرد/فدان) كما تصل الكثافة السكانية إلى ٢٠٠ وحدة/هكتار (٨١ وحدة/فدان) .

وقد شكلت الإستخدامات العامة (من شوارع ، وممرات مشاة ، ومساحات مفتوحة) مساحة ٠,١ هكتار أى بنسبة ٣٩% من إجمالى مساحة البلوك ، أما النسبة الباقية وهى ٦١% فقد إستغلت للإستعمالات الخاصة (وحدات سكنية - محال تجارية - صناعات حرفية - قطع أراضى) وهى تشكل مساحة ٠,١٧ هكتار ، كما تبين أن متوسط مساحة قطع الأراضى تصل إلى ٦٣ مترا مربعا .

كما يبين الشكل مسقط أفقى نموذجى للمسكن العشوائى فى المنطقة التى تبين من بيانات مسحها (عام ١٩٨٤) الآتى :

الوحدة السكنية : تحتوى فى المتوسط على ثلاث غرف تستخدم لمختلف الأغراض ، بجانب مكان لغسيل الأيدي ودورة مياه ومطبخ وشرفة - ويبلغ متوسط المساحة لكل عنصر : الغرفة من ١٢ - ١٤ م^٢ ، دورة المياه من ١,٥ - ٢ م^٢ (لا توجد فى ٤% من الحالات) ، المطبخ من ٣ - ٤ م^٢ (لا يوجد فى ١٥% من الحالات) ، أما مساحة الشرفات فهى ما بين (٢ - ٤ م^٢) بنسبة ٤٢% من الحالات و (٤ - ١٠ م^٢) بنسبة ٥٨% من الحالات ، وهى تستخدم عموما فى تربية الدواجن ونشر الملابس وتجفيفها .



شاح

المصدر : مسح جامعة القاهرة بالإشتراك مع MIT . ١٩٧٨

شكل (١٣)

إحدى قطاعات الإسكان العشوائي بالمطرية

المبنى السكنى : معظم المباني السكنية فى المنطقة العشوائية من المطرية لا يزيد إرتفاعها عن دورين - وطبقاً للنسب: ٣٣٪ دور واحد - ٤٣٪ دورين - ١٣٪ ثلاثة - ١١٪ أربعة أدوار فأكثر - ويستخدم الدور الأرضى فى معظم الحالات كمسكن مع أغراض أخرى بنسب متفاوتة: دكاكين ٣٠٪ - ورش خرفية ١١٪ - تخزين ٩٪ ، أما سطح المبنى فيستخدم فى تربية الدواجن ونشر الغسيل وأيضاً فى التخزين .

وبالنسبة لنوع الإنشاء ، فقد تلاحظ أن النسبة الأكبر من المباني - ٦٢٪ - مشيدة بنظام الحوائط الحاملة ، أما بقية المباني فهى مقامة بهياكل خرسانية ، وفى الحالتين نجد أن الأسقف من بلاطات خرسانية ، هذه المباني تم بناء أغلبها بواسطة صفار المقاولين .

عين شمس

يقع قطاع الإسكان العشوائى فى منطقة عين شمس الغربية - عزبة معروف ، وهى إحدى ضواحي القاهرة الشمالية الشرقية ، ويحدها من الشمال منطقة عزبة النخل ومن الشرق شريط سكة حديد المرح ومن الجنوب معسكر نقطة الهجانة ومن الغرب ترعة التوفيقية ، وقد كانت منطقة "عزبة معروف" أرضاً زراعية خاصة "بالباشوات" قبيل قيام حركة ٢٣ يوليو عام ١٩٥٢ ، وبعد صدور قوانين تحديد الملكية إستولت الدولة على أراضي عزبة معروف قام بعدها الإصلاح الزراعى بتجزئة الأرض إلى قطع صغيرة لا تزيد كل منها عن ٥ أفدنة ، تم توزيعها على "المزارعين الجدد" وقام كل منهم ببناء بيت من "الطوب الأحمر" على ما يخصهم من أرض زراعية ، وإستمرت الأوضاع على ما هى عليها إلى أن حلت هزيمة عام ١٩٦٧ ، وما تبعها من هجرة ونزوح أهالى مدن القناة الثلاث (بورسعيد - الإسماعيلية - السويس) إلى القاهرة وإحتياجهم للإستيطان ، مما أدى إلى زيادة الطلب على وحدات الإسكان المعروضة وإلى "إرتفاع اسعار الأراضي المخططة والمرخصة للبناء" ولم يجد الأهالى الباحثون عن السكن مفراً من الإتجاه نحو إستيطان الأرض الزراعية وكانت "عزبة معروف" إحدى هذه المناطق التى أصبحت بعد عام ١٩٧٠ مأهولة تماماً بالسكان ولم يبق فيها أثر للأرض الزراعية ، حيث قسمت الأراضي إلى قطع صغيرة مختلفة الأبعاد ، وتولى الأهالى فى معظم الأحيان مهمة تخطيطها وبناءها - بعيداً عن أى قوانين تنظيمية أو تخطيطية ، وبعيداً عن المواصفات وأصول البناء ، لهذا ظهرت الكتلة السكنية لهذه المنطقة بأنماط تخطيطية لا تختلف كثيراً عما يوجد فى المناطق العشوائية الأخرى* .

المنطقة عشوائية التخطيط ، لم يوضع لها مخطط عام سواء من قبل الجهات الرسمية أو من قبل مقسمى وبائعى الأراضي ، ويبلغ مسطحها حوالى ٤٨,٢ هكتار (١١٩ فدان) ، وتضم تجمع سكانى من

* البيانات الواردة عن هذه المنطقة هى حصيلة مسح إحدى المجموعات البحثية لطلبة بكلوريوس العمارة جامعة الأزهر - بإشراف أ.د. صلاح زكى سعيد رئيس القسم ، ١٩٨٤ .

المستويات الشعبية ذات الدخل المتنوع ، ويصل عدد سكان المنطقة إلى أكثر من ١٣٠ ألف نسمة (١٩٨٤م) وعليه تصل الكثافة السكانية إلى ٢٧٠٠ شخص/هكتار (١١٠٠-شخص/فدان) .

وقد تلاحظ أن الكثافة السكانية داخل الكتلة السكانية مرتفعة ، ويرجع ذلك لارتفاع أسعار اراضي البناء في المنطقة ، حيث إتجه الملاك ومقسمى الأراضي إلى تقليل مساحة الشوارع والأراضي الفضاء لزيادة الربح، وكذلك كان الوضع مع مشتري قطعة الأرض "قبنظرة إستغلالية" إتجه إلى إختصار المساحات المتروكة للشوارع والفراغات بهدف زيادة المساحة المخصصة للبناء ، حتى يستفيد من الأرض في "توسعة المبنى" كما أن الجهات والأجهزة الرسمية لم تقم بتوجيه النمو العمرانى فى المنطقة ولم تعمل على التحكم فيه ، بل وقفت مكتوفة الأيدي "تراقب ولا تحرك ساكنا" .

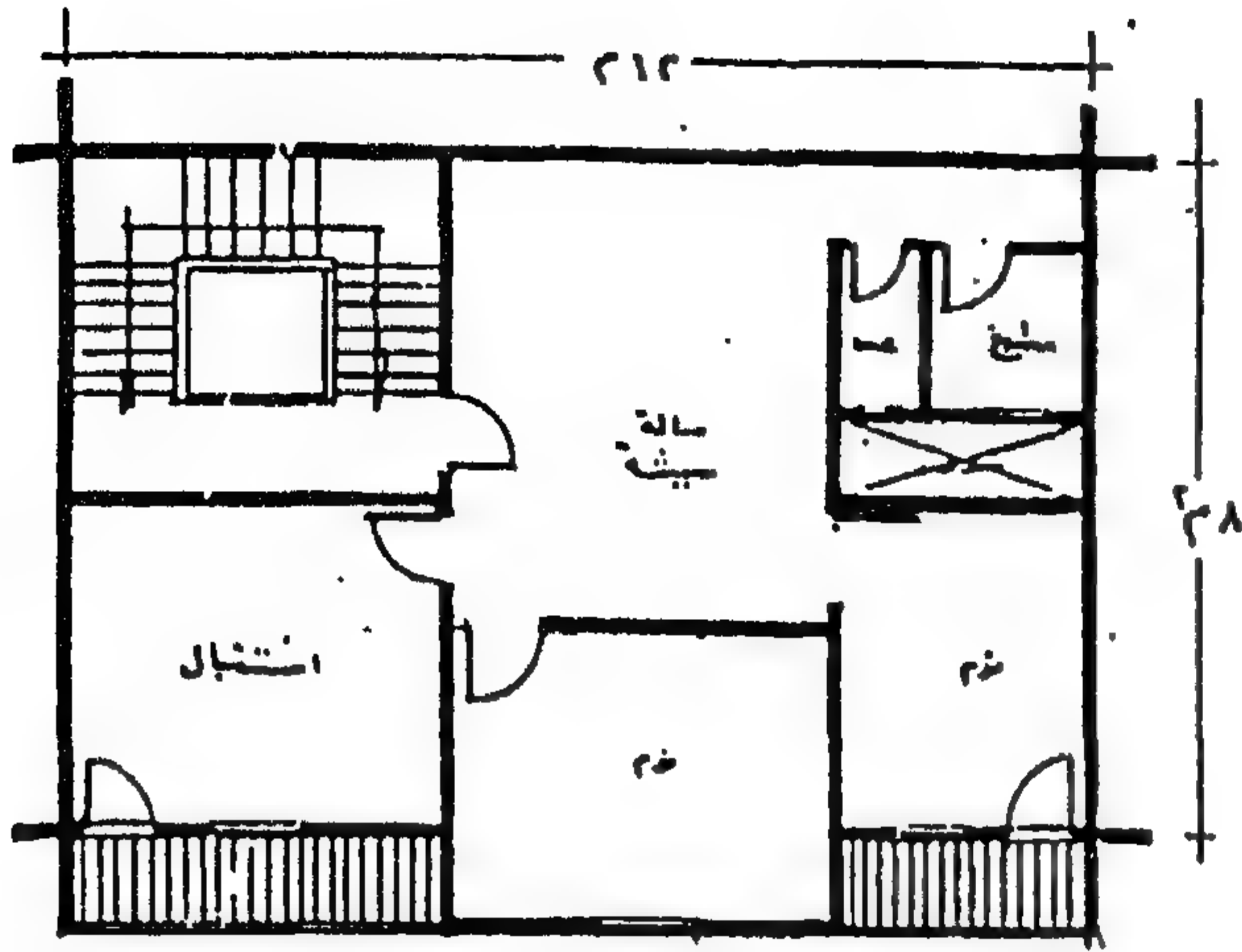
ولذلك نمت المنطقة وتشكلت الكتلة السكنية بشكل عشوائى ، فالمباني مختلفة الارتفاعات والأحجام متباينة المستويات ومتناقضة ، ونجد أن هناك مباني سكنية ذات مستويات سكنية متميزة ، بجانبها مساكن متواضعة المظهر محدودة المسطح والارتفاع رديئة التصميم ، هذا بجانب المسارات التى تطل عليها هذه المباني ، حيث لا يوجد حدود للطريق أو للبناء أو للتنظيم ، مما أدى إلى بروز المباني بعضها عن بعض ، ويلاحظ أن المسارات ذات عروض تتراوح ما بين ٣ - ٥ متر ، وهى أساس الحركة فى المنطقة ، فليس هناك شوارع رئيسية ، وهذه المسارات مظلمة سيئة التهوية فى أغلب الأحوال .

ويوضح الشكل رقم (١٤) نماذج من المسايط الأفقية للإسكان العشوائى بالمنطقة ومن دراسة وتحليل تلك النماذج ، كذلك من البيانات الواردة عن مسح المنطقة أمكن تحديد المعدلات الآتية :

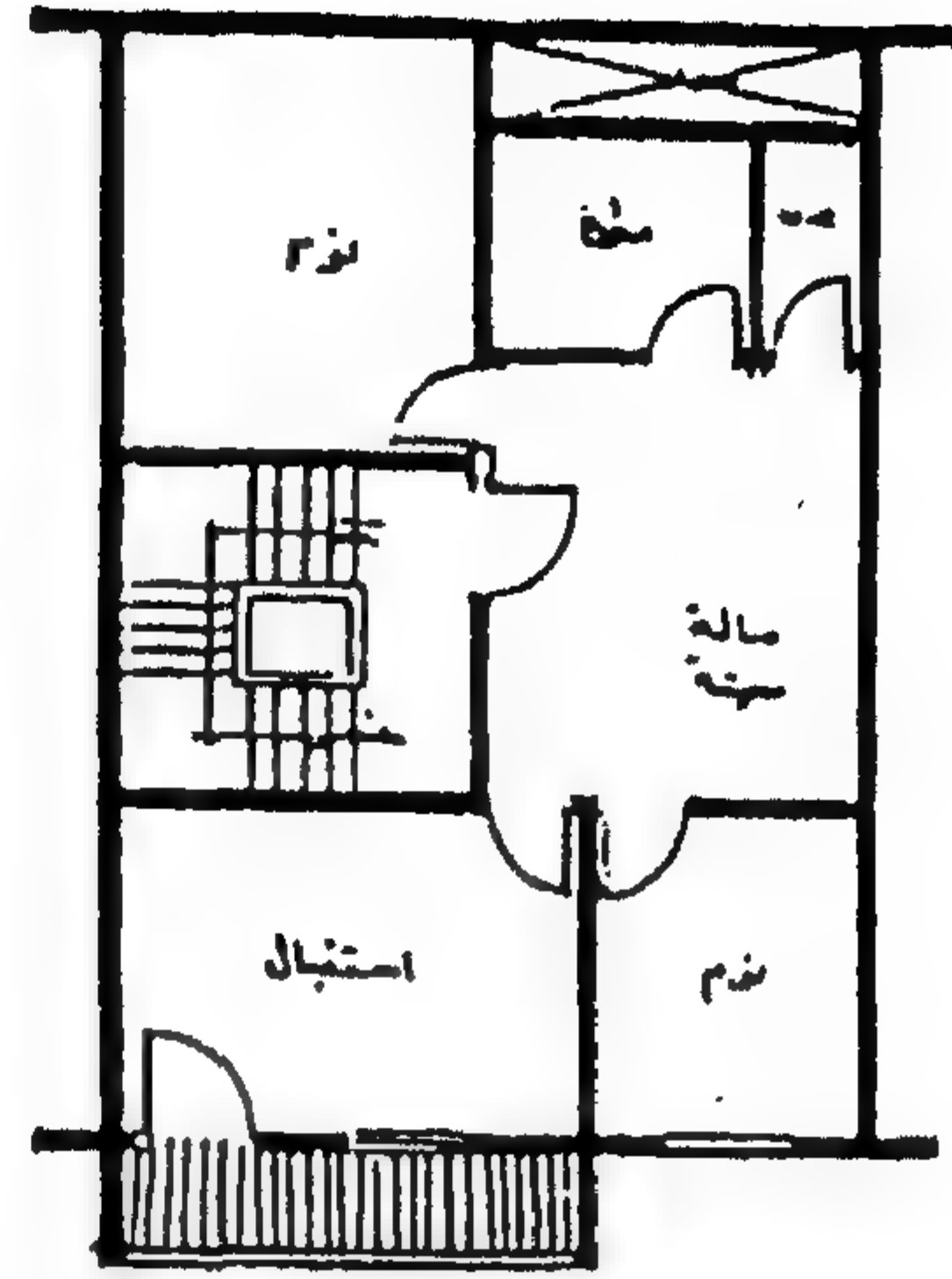
- الكثافة السكانية : ٢٧٠٠ شخص/هكتار (١١٠٠ شخص/فدان) .
- حجم الأسرة : ٥,٩ فرد (يتدرج من ٤ - ٨ أفراد) .
- مسطح الوحدة السكنية : ٨٥ م^٢ (يتراوح ما بين ٧٠ - ١٠٠ م^٢) .
- عدد الغرف : ٣ غرف/وحدة (بما فيها صالة المعيشة) .
- مساحة الغرف : ١٢ م^٢ للنوم ، ٢٠ م^٢ للمعيشة .
- مساحة المنافع (مطبخ ودورحمياه) : ٩ م^٢ .
- معدل ما يخص الفرد من مسطحات الوحدة : ١٤,٤ م^٢ .
- الإنشاء : معظم المباني السكنية تخضع للنظام الحوائط الحاملة .

ميت عقبة

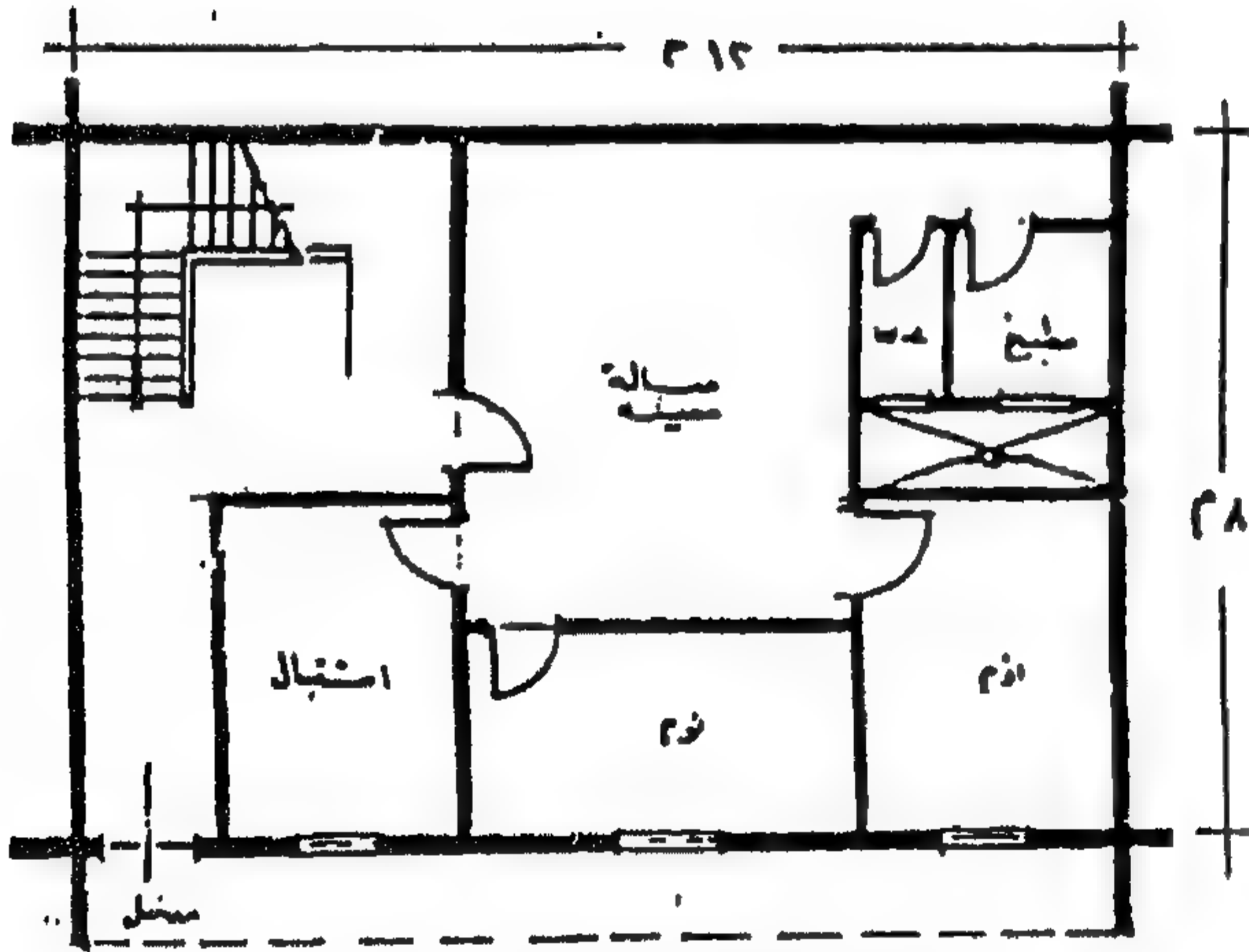
كانت منطقة ميت عقبة قبل الخمسين عاما الماضية عبارة عن قرية صغيرة تقع وسط الحقول الزراعية ، وبسبب النمو السكانى المتزايد فى مدينة الجيزة وإحتياجها للإمتداد العمرانى والإسكان إرتفعت أسعار أراضي البناء مما أوجد الفرصة لملاك الأراضي الزراعية المحيطة بالقرية "ميت عقبة" للإستغلال عن



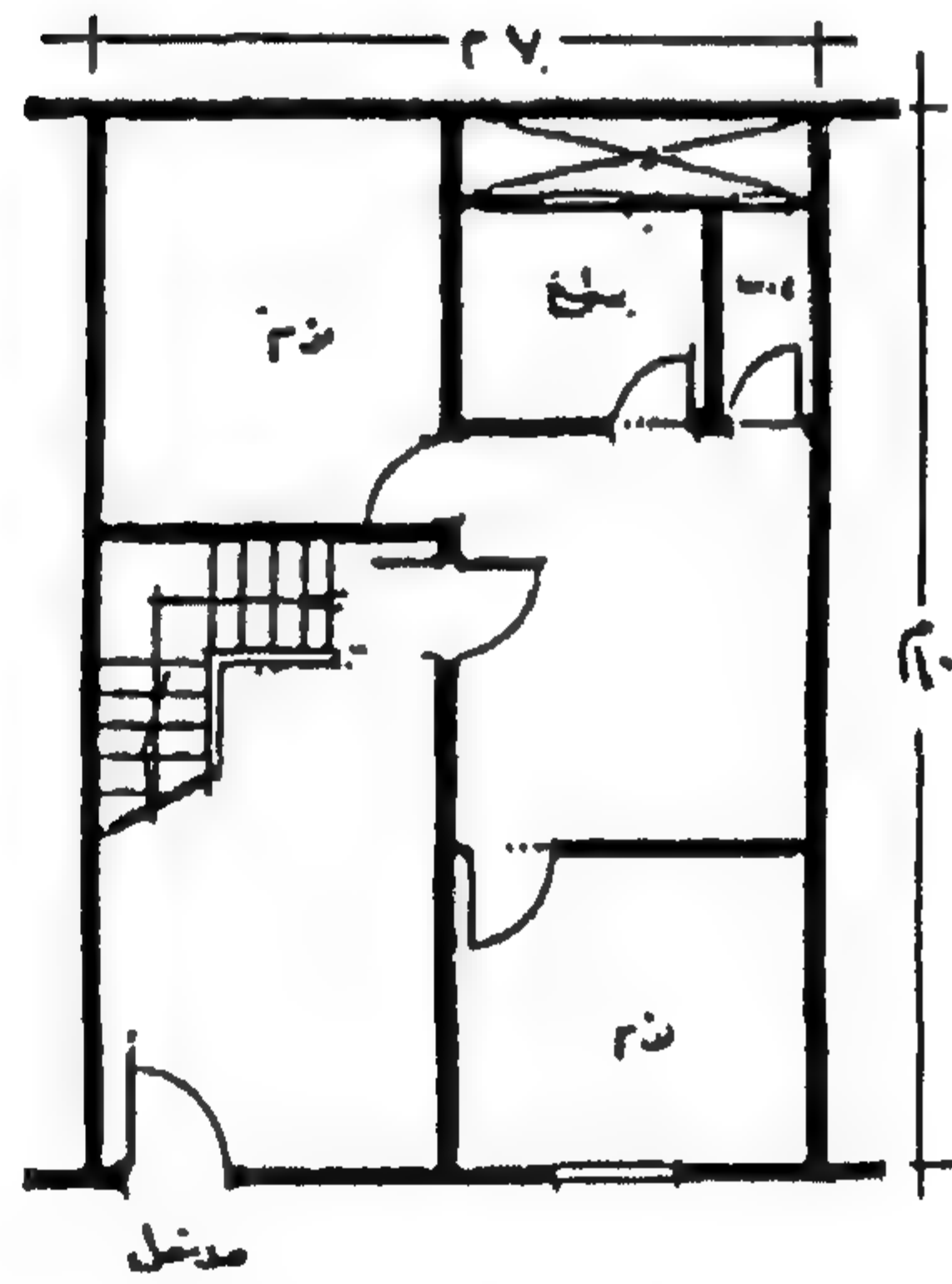
المسقط الأفقي للدور الأول
مساحة المسكن (٢١٠٠م)



المسقط الأفقي للدور الأول
مساحة المسكن (٢٧٠٠م)



المسقط الأفقي للدور الأرضي
مساحة المسكن (٢١٠٠م)
للمسكن الثاني



المسقط الأفقي للدور الأرضي
مساحة المسكن (٢٦٠٠م)
للمسكن الأول

المصدر : مسح قسم العمارة - كلية الهندسة - جامعة الأزهر ١٩٨٤

شكل (١٤) نموذج لبعض المساقط الأفقية للإسكان العشوائى بمنطقة عين شمس

طريق تقسيم تلك الأراضي إلى قطع صغيرة مع ترك شوارع ضيقة للغاية ، ثم بيعها للأهالي بغرض البناء ، وفى خلال سنوات قليلة تحولت المنطقة بأكملها - القرية وزمامها - إلى كتلة عمرانية بلامح ريفية، ويبلغ مسطح منطقة المسح المختارة من ميث عقبة حوالى ١٢,٥ هكتار (٣١ فدان) وتضم هذه المنطقة الموضحة بالشكل رقم (١٥) تجمع سكانى من المستويات الشعبية ذات الدخل المحدود ويصل عددهم إلى أكثر من ١٩ ألف نسمة ، وعليه فتصل الكثافة السكانية إلى ١٥٢٠ شخص/هكتار (٦١٥ شخص/فدان) .

كما يوضح الشكل النمط التخطيطى "للبلوك" فى هذه المنطقة وهو ذو أبعاد ٢٨ × ٦٠ متر بمساحة ١٦٨٠ م^٢ وهو ما يشكل ٠,١٧ هكتار ويحتوى هذا البلوك على ١٤ قطعة سكنية مقام عليها ٤٣ وحدة سكنية يشغلها ٤٣٧ نسمة (على أساس ٥ أفراد/أسرة) ، وبهذا تصل الكثافة السكانية إلى معدل ٢٥٧٠ فرد/هكتار (١٠٤٠ فرد/فدان) كما تصل كثافة الوحدات السكنية إلى ٢٥٣ وحدة/هكتار (١٠٢ وحدة/فدان) .

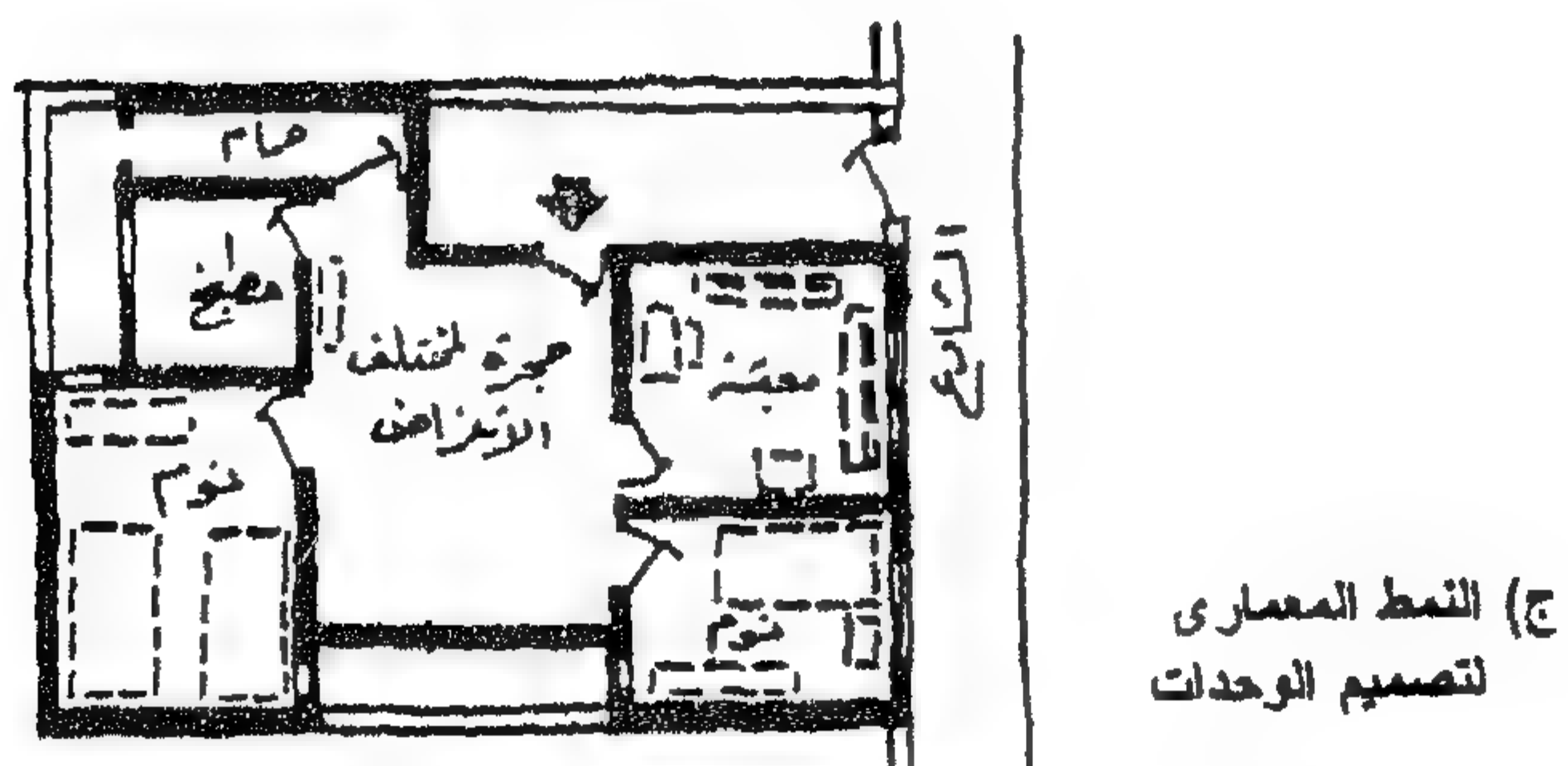
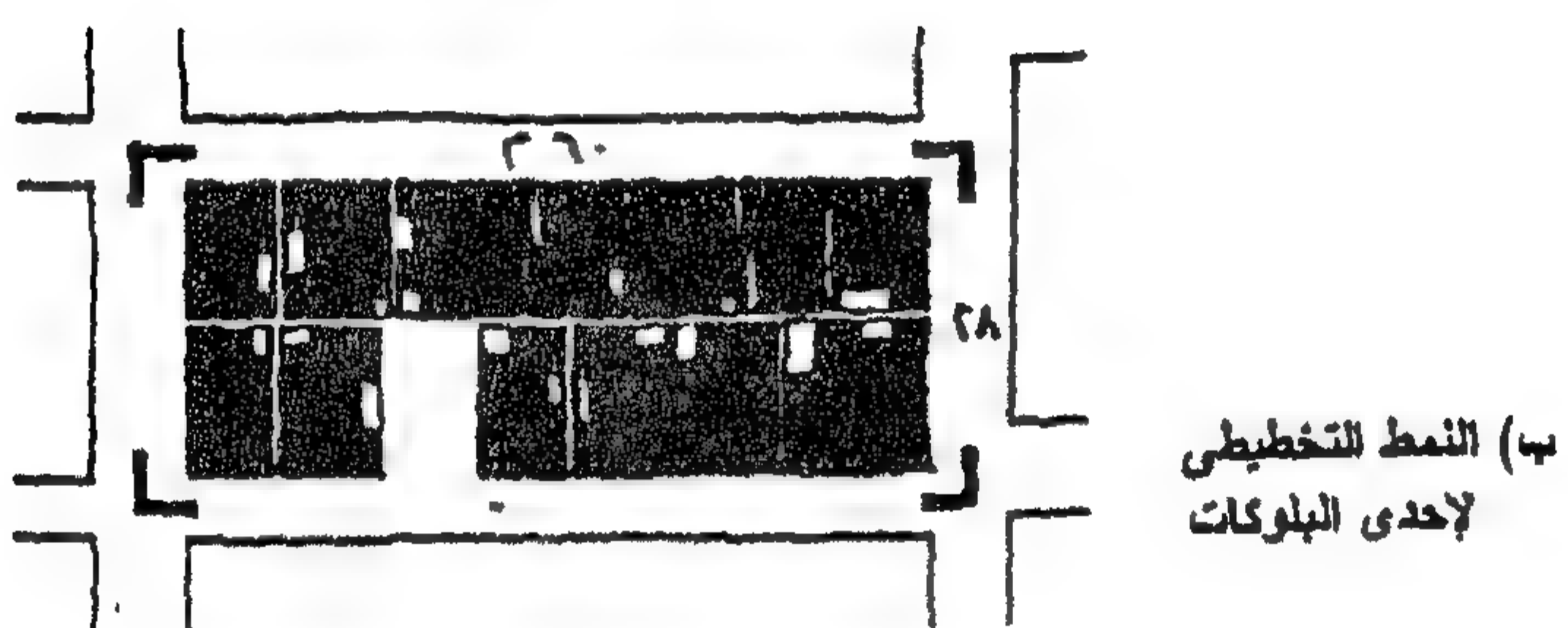
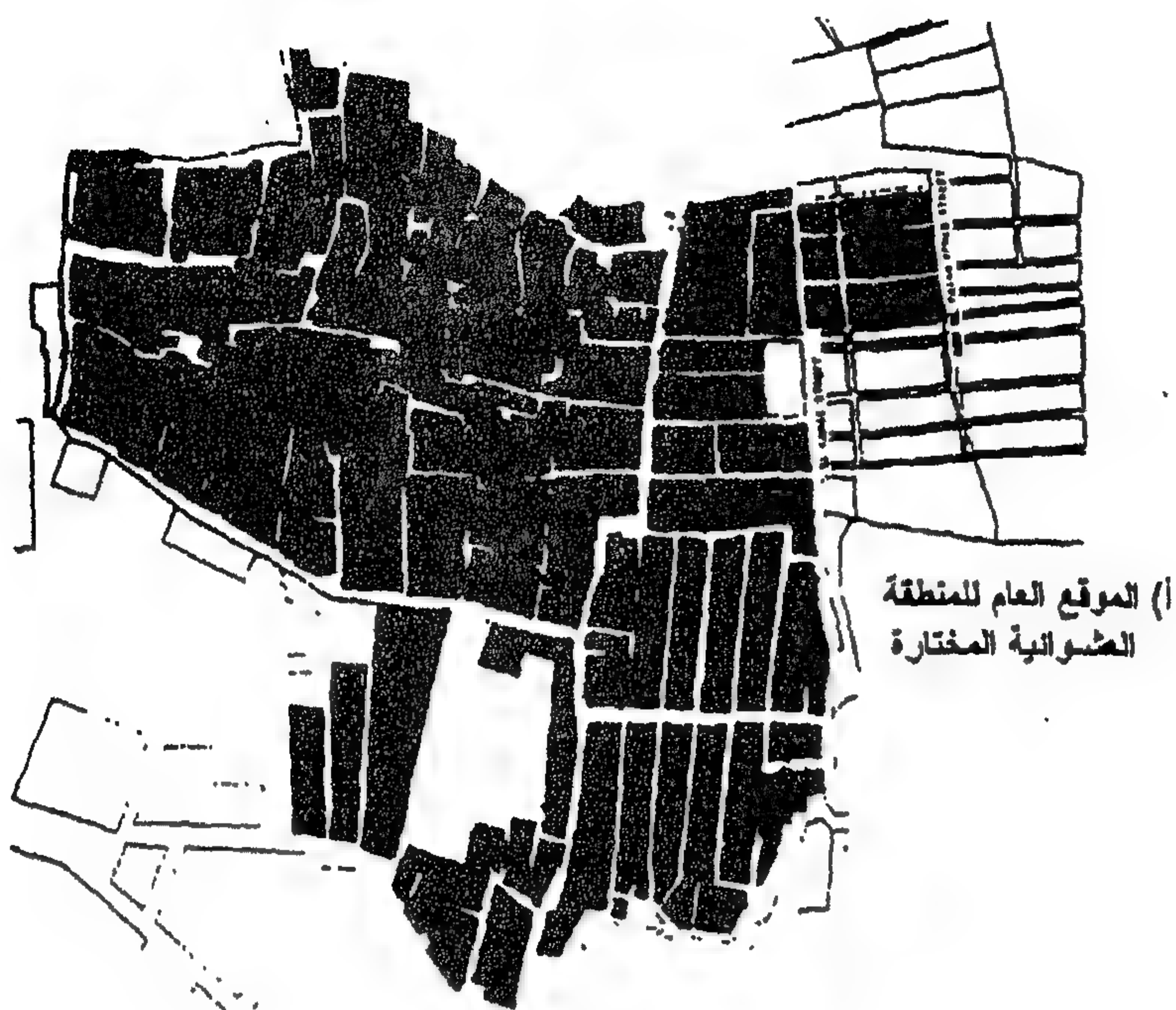
وقد شكلت الاستخدامات العامة (من شوارع ، وممرات ، ومساحات مفتوحة) مساحة ٠,٠٤ هكتار أى نسبة ٢٨٪ من إجمالى مساحة البلوك ، أما النسبة الباقية وهى ٧٦٪ فقد استُغلت للإستخدامات الخاصة (من وحدات سكنية - ومحال تجارية - وصناعات حرفية - وقطع أراضى) ومساحتها ٠,١٣ هكتار ، وقد لوحظ أن متوسط مساحة قطع الأراضى يبلغ ٩٣ م^٢ .

ويوضح الشكل المذكور بعاليه المسقط الأفقى النموذجى للمسكن العشوائى فى المنطقة التى تبين من بيانات مسحها :

الوحدة السكنية : تحتوى فى المتوسط على حجرتين أو ثلاث حجرات نوم ، بخلاف صالة لمختلف الأغراض بجانب الحمام والمطبخ والمنشر - ويبلغ متوسط المساحة لكل عنصر : الحجرة ٧ م^٢ - دورة المياه ٢ م^٢ - المطبخ ٣,٥ م^٢ (يلاحظ أن ٢٦٪ من الحالات التى تم مسحها لا يوجد بها مطبخ) أما مساحة المنشر فهى تتراوح ما بين (١ - ٢ م^٢) فى ٢٥ من الوحدات التى تم مسحها ، و(٤ - ١٠ م^٢) فى ١٩٪ ، وأكثر من (١٠ م^٢) فى ٥٦٪ من الحالات ، ويستخدم المنشر فى ١٥٪ من الحالات فى تربية الدواجن والتخزين .

المبنى السكنى : يتراوح إرتفاعه بين دور وخمسة إدوار طبقا للنسب الآتية : ١٢٪ دور واحد - ٢٩٪ دورين - ٢٦٪ ثلاثة أدوار - ٢١٪ أربعة أدوار - ١٢٪ خمسة أدوار فأكثر ، وقد تلاحظ أن فى أغلب الأحوال يحتوى كل دور سكنى على وحدة سكنية واحدة - شقة ، ويستخدم الدور الأرضى فى معظم الحالات فى السكن وفى بعض الحالات (١٤٪) فى المناطق الجديدة كمحال أو دكاكين صغيرة ، أما سطح المبنى فهو يستخدم لتربية الدواجن ونشر وتجفيف الملابس .

وبالنسبة لنوع الإنشاء فقد إتضح أن النسبة الأكبر من المبانى (٥٦٪) مشيدة بنظام الحوائط الحاملة ، أما المبانى المقامة بهياكل خرسانية فلا تزيد نسبتها عن ٣٠٪ ، والنسبة الباقية فهى المبانى المشيدة بالطين ، كما إتضح أن أغلب المبانى (٨٣٪) بنيت بواسطة الملاك أنفسهم ، والباقى أقيم بواسطة المقاولين .



المصدر : مسح جامعة القاهرة بالإشتراك مع MIT . ١٩٧٨

شکل (۱۵)

إحدى قطاعات الإسكان العشوائى بميت عقبة

الهـرم

يوضح الشكل رقم (١٦) الملامح التخطيطية والتصميمية بإحدى قطاعات الإسكان العشوائى التى تم مسحها فى الهرم (١٩٨٤م) ، وهذا القطاع يدخل ضمن المنطقة الممتدة من ميدان الجيزة حتى الأهرامات ، التى كانت منذ أكثر من ٥٠ عاما ماضية مستغلة بالكامل كمنطقة زراعية ، ولقد أدت عوامل الجذب فى المدينة إلى إتجاه عديد من المهاجرين للتحرك من القرى والمناطق الريفية إلى القاهرة للبحث عن فرص عمل مناسبة ، ومنذ ذلك الحين قسمت الأراضى الزراعية - فدان بعد فدان - إلى قطع أراضى صغيرة ، ثم بيعت إلى الأفراد أو الجمعيات التعاونية بغرض الإسكان ، وأغلب الأراضى المقسمة والمبائى المقامة عليها غير مسجلة وبعض الشوارع عرضها ضيق والبعض الآخر متسع ولكنها لا تتبع من نمط تخطيطى أو تنظيمى معين ، ونظام الصرف الصحى متفر فى تلك المنطقة ولكنه غير كاف مع الإحتياجات ، وقد إتضح أن هذا القطاع والمبين بالشكل المذكور يضم تجمع سكانى من المستويات الشعبية ذات الدخل المحدود ويبلغ عددهم ١٢٠٠٠ نسمة يعيش على كتلة عمرانية يبلغ مسطحها ١٢,٤ هكتار (٣٠,٦ فدان) ، ولهذا فالكثافة السكانية تصل إلى ٩٦٧ شخص/هكتار (٣٩٢ شخص/فدان).

ومن تحليل إحدى "البلوكات السكنية" من المنطقة المختارة ، والمبين بالشكل السابق ، قد تلاحظ أن أبعاده التخطيطية ٦٨ مترا × ٧٣ مترا ، وهى تشكل مساحة تبلغ ٠,٥١ هكتار مقسمة إلى ٣٥ قطعة سكنية ، ومقام على هذا البلوك ٨٧ وحدة سكنية يشغلها ٤٩٠ ساكن ، وبهذا تصل الكثافة السكانية إلى معدل ٩١٦ فرد/هكتار (٣٨٩ فرد/فدان) و ١٧١ وحدة/هكتار (٧٠ وحدة/فدان) .

وقد تبين أن الإستخدامات العامة (من شوارع ، وممرات للمشاة ، ومناطق مفتوحة) قد شكلت مساحة ٠,٠٦ هكتار أى بنسبة ١١,٨% من مساحة "البلوك" هذا بجانب ٧,٢% أخرى للفناء الداخلى الذى يحيط به مجموعات المساكن وتبلغ مساحته ٠,٤ هكتار ، أما المساحة الباقية ٠,٤١ هكتار ونسبتها ٨٠% من مسطح الأرض فهى تستغل فى الإستخدامات الخاصة (من وحدات سكنية - ودكاكين - وصناعات حرفية - وقطع أراضى) ، ويبلغ متوسط مساحة قطعة الأرض حوالى ٢١٨,٦ م^٢ .

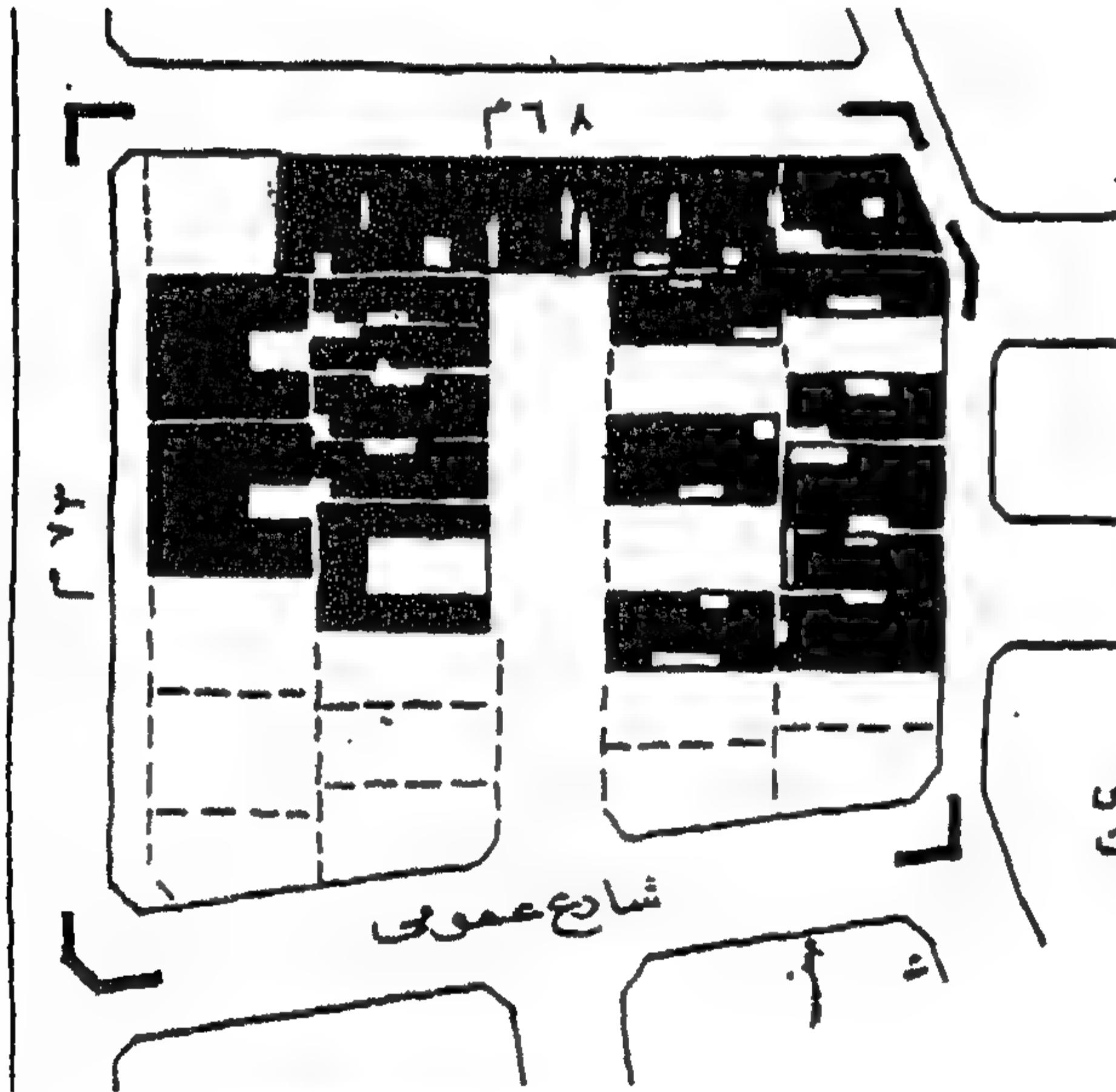
ويوضح الشكل المذكور بعاليه المسقط الأفقى النموذجى للمسكن العشوائى فى المنطقة التى تبين من بيانات مسحها أن :

الوحدة السكنية : تحتوى فى المتوسط على غرفتين نوم وصالة لمختلف الأغراض بجانب دورة مياه ومطبخ ومنشر - ويبلغ متوسط المساحة لكل عنصر : الغرفة ٩م^٢ - دورة المياه ١,٥م^٢ - المطبخ من ٢ - ٣م^٢ ، وقد إتضح أن النسبة الأكبر من الوحدات السكنية (٧٧%) بها منشر يزيد مسطحه فى أغلب الأحوال عن ١٠م^٢ ويستخدم فى تربية الدواجن وغسيل ونشر الملابس .

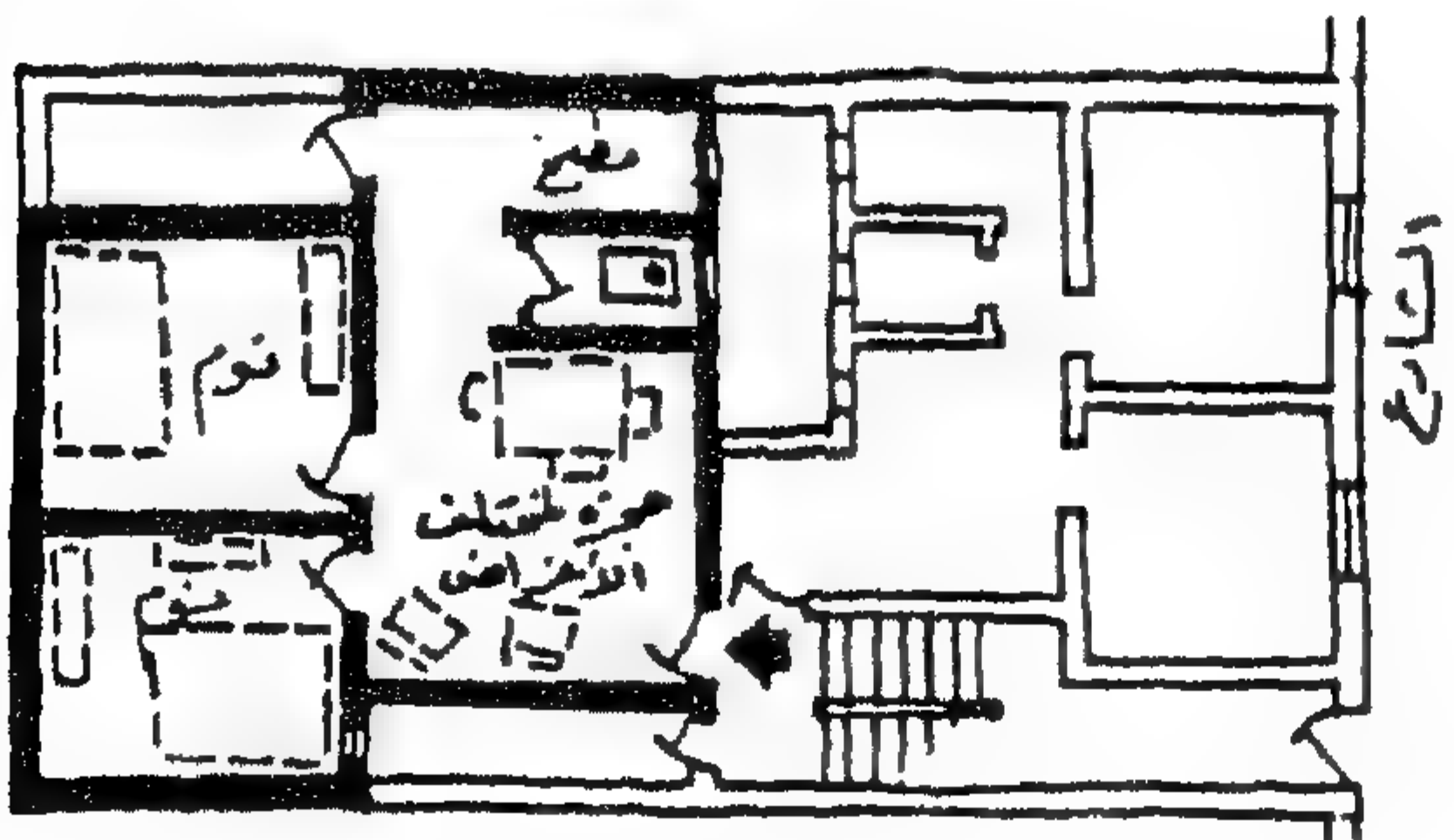
المبنى السكنى : يتراوح إرتفاعه فى المتوسط ما بين دور وأربعة أدوار وطبقا للنسب الآتية :



(أ) الموقع العام للمنطقة
العشوائية المختارة



(ب) النمط التخطيطي
لإحدى البلوكات



(ج) النمط المعماري
لتصميم الوحدات

المصدر : مسح جامعة القاهرة بالاشتراك مع MIT . ١٩٧٨

شكل (١٦)

إحدى قطاعات الإسكان العشوائي بالهرم

٣١٪ دور واحد - ٦٪ دورين - ٢٣٪ ثلاثة أدوار - ١١٪ أربعة أدوار ، ويشمل كل دور وحدتين سكنيتين في أغلب الأحوال ، ويستخدم الدور الأرضي كمسكن بالإضافة إلى بعض المحلات التجارية (دكاكين صغيرة) وورش حرفية في بعض الحالات ، أما سطح المبنى فيستخدم في تربية الدواجن والغسيل ونشر الملابس . والمباني في معظم الحالات (٧٣٪) مشيدة بنظام الحوائط الحاملة ، أما النسبة الباقية (٢٧٪) من المباني فهو هيكل خرساني ، ويستخدم الطوب الأحمر كمادة أساسية في الحوائط أما الأسقف فهي بلاطات خرسانية في جميع الحالات ، وقد إتضح أن ٩٠٪ من المباني بنيت بواسطة المقاولين أما النسبة الباقية ١٠٪ فقد أقيم بواسطة الجهود الذاتية للمالك .

منشية ناصر

تقع منشية ناصر غرب مدينة نصر وشمال منطقة الزباين وإلى الجنوب من "مقابر الغفير" وإلى الشرق من منطقة القلعة ، حيث يفصلها عنها طريق صلاح سالم والأوتوستراد مصر الجديدة/حلوان ، وتبلغ المساحة الكلية لمنطقة منشية ناصر حوالي ١٢١٩٥ هكتار (٣٠٠ فدان) وتميل إلى الشكل الطولي حيث يبلغ طولها ٢,٥ كيلو متر وعرضها ٠,٥ كيلو متر .

١- الملامح التخطيطية : نشأت هذه المنطقة العشوائية شأن العديد من المناطق المزدهمة كنتيجة من نتائج هزيمة ١٩٦٧ ، حيث هاجر إليها العديد من سكان مدن القناة وأستولوا على أرض المنطقة "بطريقة غير شرعية" ، وساعدهم على ذلك أنها مناطق فضاء تخضع في ملكيتها لمصلحة الأملاك ، وبذلك يسود المنطقة ظاهرة التعديات على أملاك لدولة بوضع اليد ، ومن هنا كان إستغلال المنطقة يتفق مع مصالح الناس وأهوائهم، وقد جاء بعيدا كل البعد عن أسس التخطيط وقواعده حيث أنشئت المنازل بطريقة عشوائية وغير صحية ، نمت بينها الخدمات والأنشطة المختلفة بنفس الأسلوب مما أثر على المنطقة ذاتها كبيئة سكنية ، يعيش ويحيا فيها ٦٢ ألف نسمة (١٩٨٤) وتبلغ الكثافة السكانية ٥١٠ شخص/هكتار (٢٠٦ شخص/فدان) .

وتخدم المنطقة شبكة طرق داخلية متصلة بالشارع الرئيسي (طريق السكة الحديد الموازي لشارع صلاح سالم وهو المدخل الوحيد للمنطقة) ، والذي يتفرع منه مسارات متعامدة عليه ذات أطوال وعروض متباينة ، غير مستوية مختلفة المناسيب نظرا لطبيعة المنطقة والتي سبق إستغلالها كمحاجر ، وأغلب هذه المسارات غير متصلة ببعضها البعض ، وتتميز المنطقة بوجود عديد من الحارات والأزقة ذات النهايات المغلقة .

وقد تلاحظ من المسح الذي أجرى لتلك المنطقة ، أن الأرض العمرانية موزعة على النحو التالي : ٤٤,٥٪ إسكان - ٢٠٪ محاجر - ١٢,٣٪ ورش - ١٢٪ أرض فضاء - ١٠,٢٪ خدمات .

وقد تلاحظ من تحليل إستعمالات الأراضي بالمنطقة أن هناك : تداخل وتعارض بين إستعمالات الأراضي الحالية ، حيث أنها نشأت "تلقائية" وتدهور البيئة السكنية جاء نتيجة تداخل الإستعمالات السكنية مع

الأنشطة الأخرى (سكن - ورش - مصانع) ، ونقص واضح فى عناصر الخدمات العامة .

٢- حالة الخدمات العامة :

أ- الخدمات التعليمية : سكان المنطقة أميون لا يجيدون القراءة والكتابة ، ويمثل عدد الأطفال فى سن الحضانة نسبة ١٣٪ من عدد سكان المنطقة ، ويحول إنخفاض المستوى الإجتماعى والإقتصادى للسكان دون تعليم أولادهم فى مدارس الحضانة ، حيث يعمل رب الأسرة وحده فى حين تظل الأم فى البيت ، أما عن مرحلة التعليم الأساسى فالمنطقة بها مدرسة واحدة ، وجارى إنشاء مدرستين ، ومع هذا فإن عدد تلاميذ هذه المرحلة يشكلون نسبة ٢٢٪ من عدد السكان .

ب- الخدمات الترفيهية والإجتماعية : لا توجد خدمات ترفيهية على الإطلاق : حدائق أو متنزهات - سينما (أو مسرح) ، باستثناء بعض المقاهى المنتشرة على جانبي الشارع الرئيسى (الوحيد بالمنطقة) وهذا المقاهى لا تمثل خدمة ترفيهية بقدر ما هى مكان يلتقى فيه العمال والفنيون للإتفاق على نظام العمل ، كما لا يوجد فى المنطقة أى نوع من المراكز أو الحدائق الإجتماعية (مثل : مركز تدريب أو تأهيل مهنى - تنظيم أسرة - أنشطة تنمية المجتمع) .

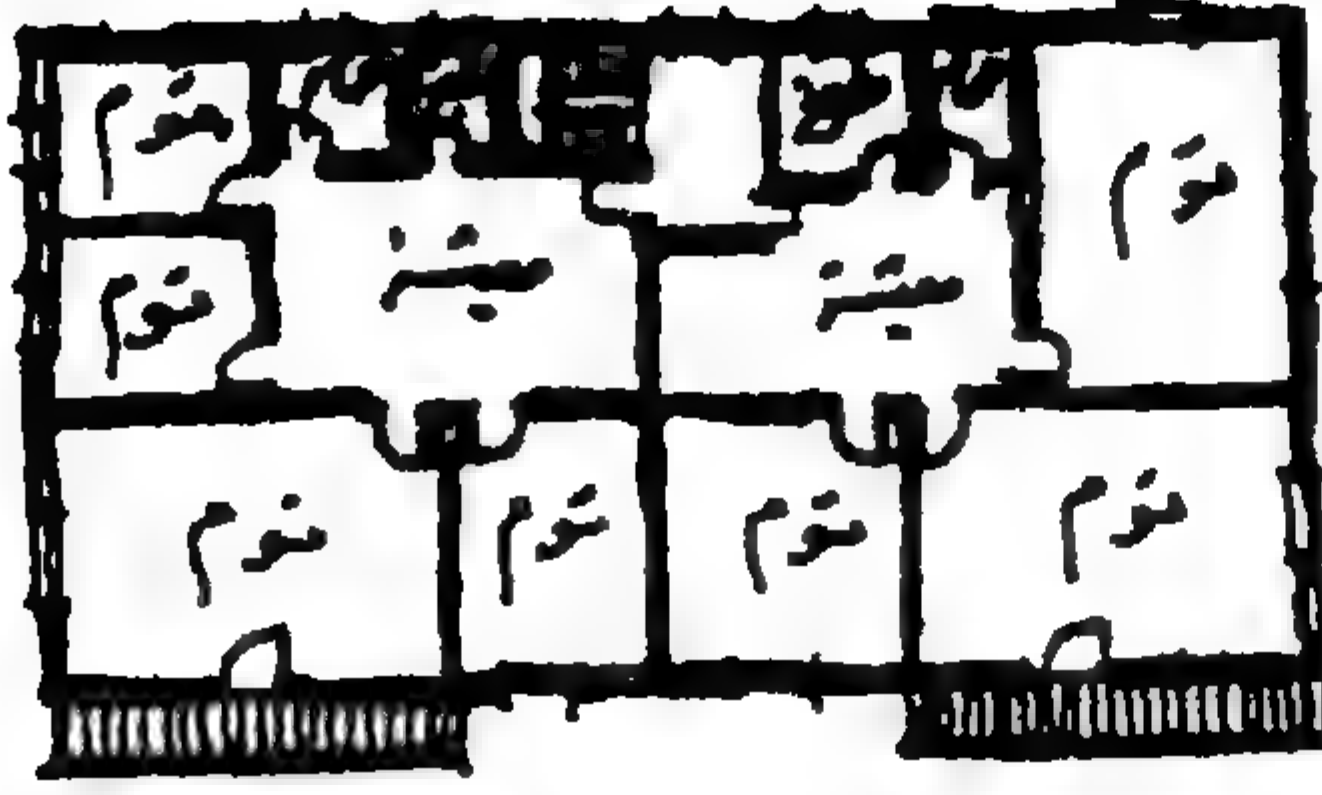
ج- الخدمات الصحية : لا يوجد فى المنطقة نظام للإمداد بالمياه أو شبكة للصرف الصحى ، ولهذا فغالبية السكان تشرب المياه المنقولة من مسافات بعيدة - بطرق غير صحية - فهى "ملوثة" فى أغلب الأحيان، كما أن صرف مياه المجارى يتم أيضا بطريقة بدائية مما يساعد على إنتشار "الأمراض المتوطنة" بين السكان ، وخاصة فى المناطق الصناعية والورش التى تتركز فى الجهة الشمالية الغربية وينتج عنها غازات وأبخرة تضر بصحة السكان ، كما تنتشر القذارة والمخلفات فى الحارات والأزقة الفيقة فى المنطقة ، هذا فى الوقت الذى لا توجد فيه مستشفى أو وحدات صحية أو حتى صيدلية .

٣- النماذج السكنية : يضم الشكل رقم (١٧) نماذج من المساكن الأفقية للمساكن المقامة فى المنطقة الذى إتضح من تحليلها أن :

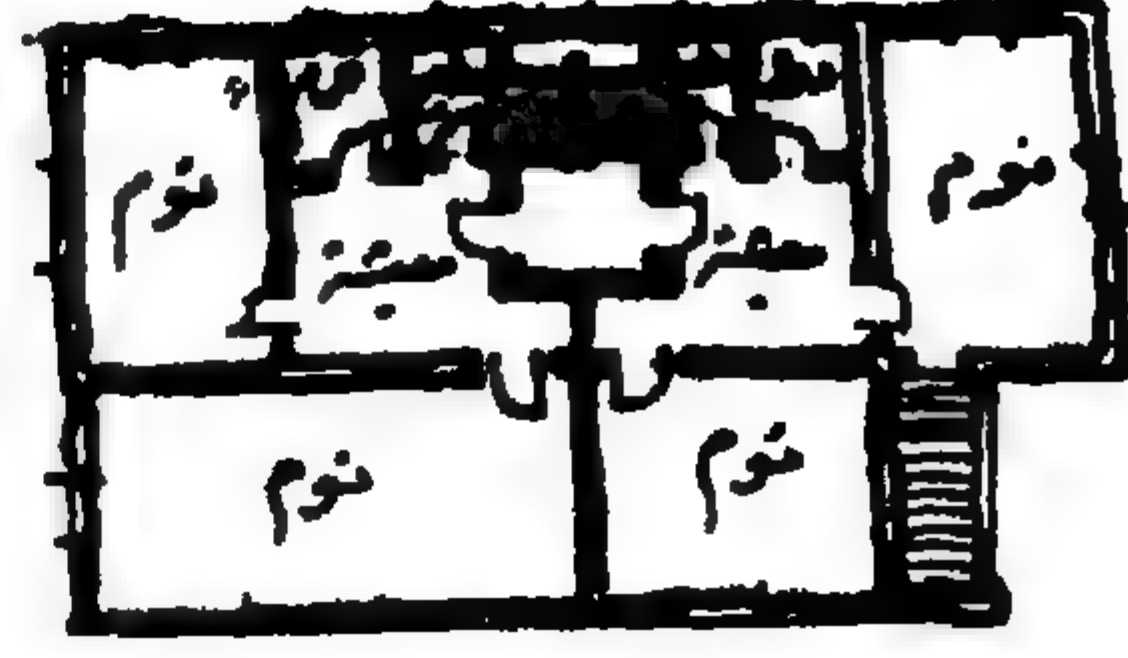
أ- المسطح "الخالص" للوحدة السكنية يتراوح ما بين ٢٠ - ٦٥ م^٢ ، ويتراوح عدد الغرف شاملة الصالات المعيشية ما بين ٢ - ٥ غرف/وحدة ، والمنافع فى جميع الحالات لا تزيد عن مطبخ ودورة مياه وطريقة بأغلب الوحدات ولا يتجاوز مسطحها عن ١٠ م^٢ .

ب- حجم الأسرة التى تشغل هذه الوحدات يتراوح ما بين ٥ - ٨ شخص/وحدة ، كما يتباين معدل "التكدس" فى حجرات النوم ما بين ١,٥ - ٣,٥ فرد/غرفة نوم ، وتبلغ مساحة الغرفة بالوحدة السكنية ما بين ٧,٥ - ١٣ م^٢ .

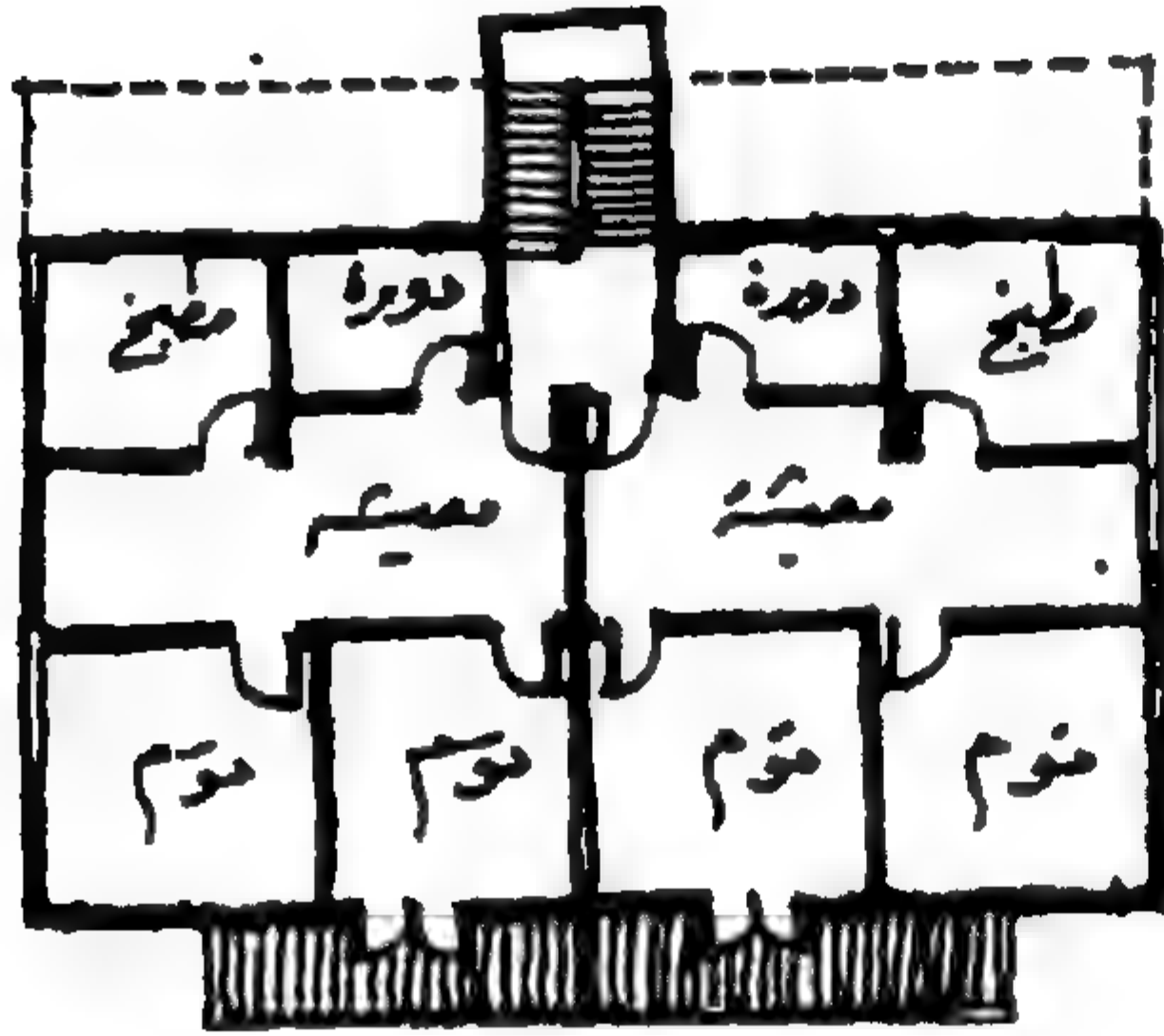
ج- وأغلب النماذج السكنية (٧١٪) التى تم مسحها والموضحة بالشكل السابق كل طابق منها على وحدتين سكنيتين ، يجمعها سلم على الواجهة الخلفية للمبنى ، وأكثر من ٨٥٪ من تلك المباني مقامة على أساسات



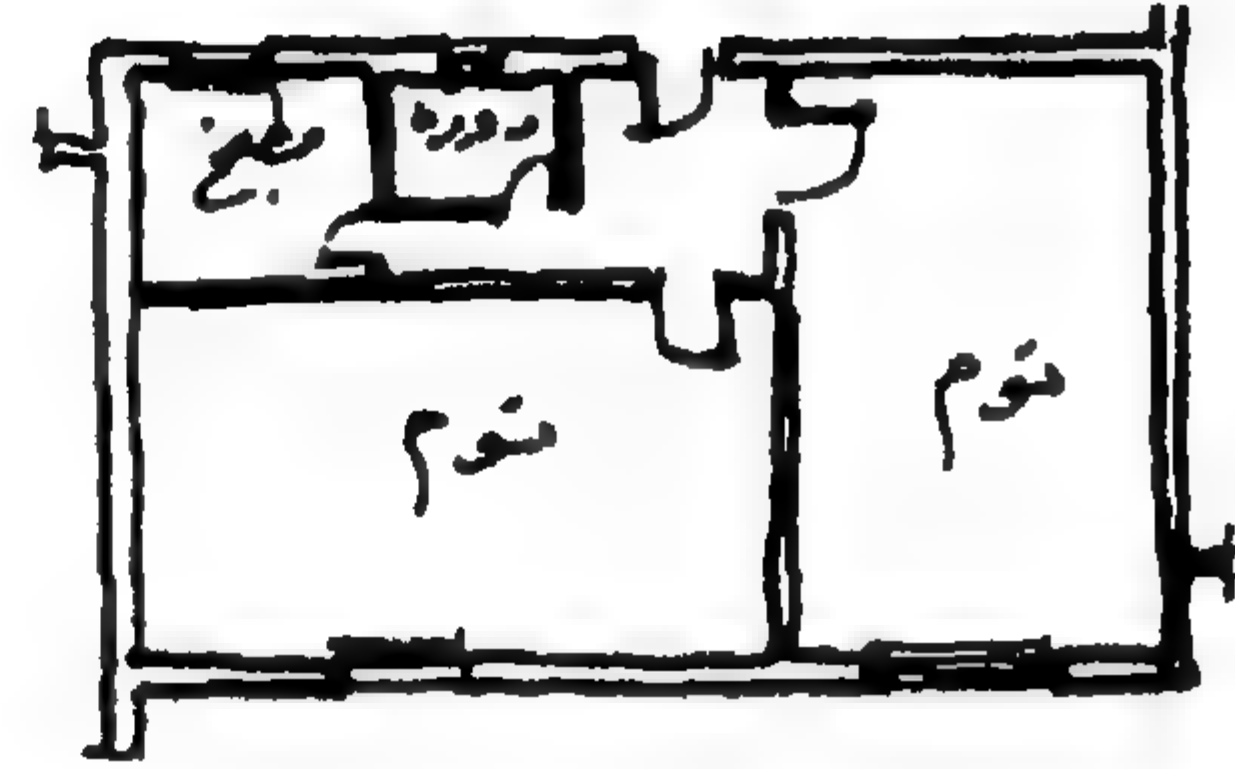
ب) المسطح الكلى للوحدة : ٧٧ م ، التنظيف : ٦٥ م
حجم الأسرة : ٥ فرد / وحدة ، المبنى : دورين / هيكلى /
اساسات / حوائط طوب أحمر / اسقف خرسانية



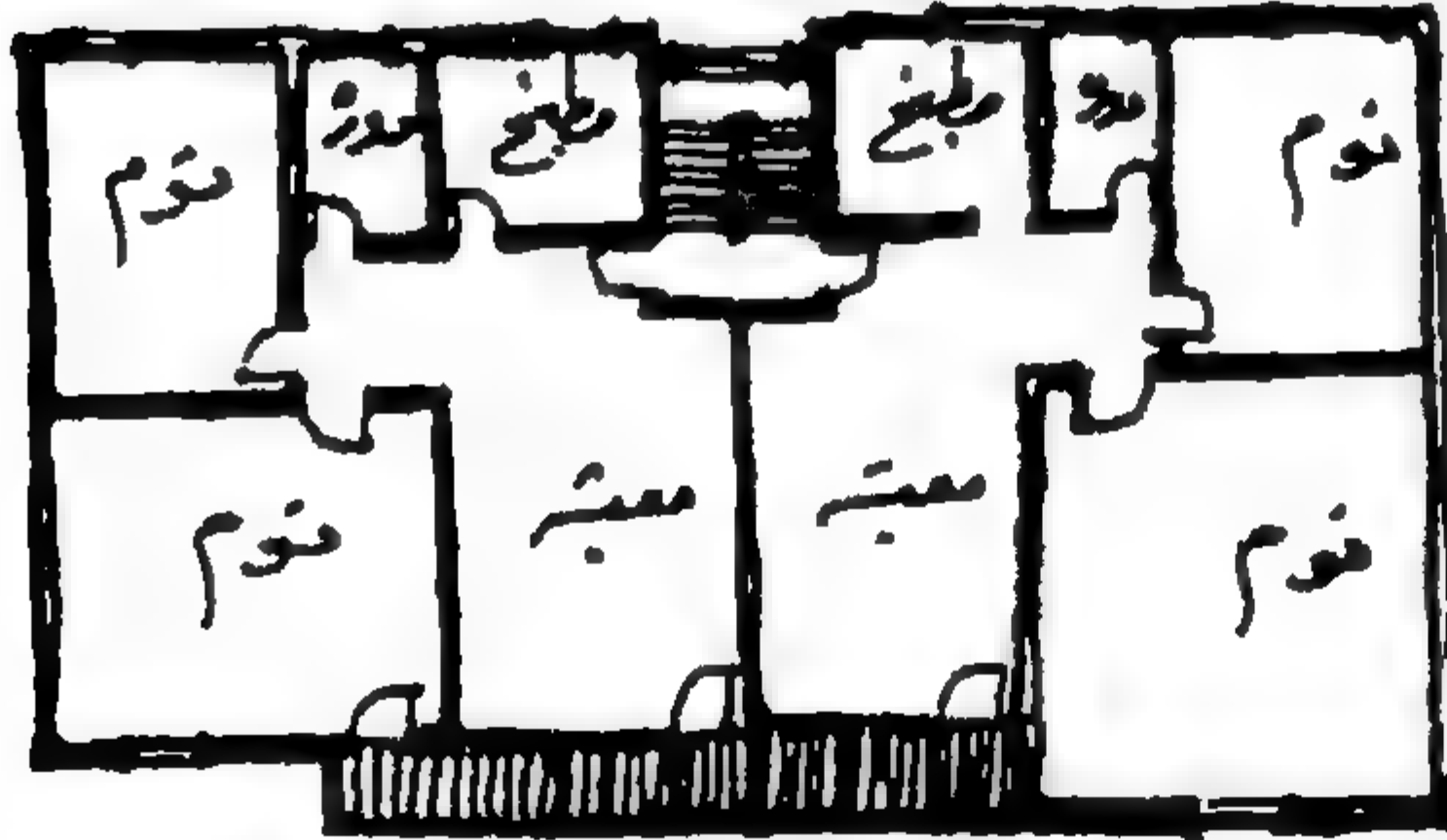
ا) المسطح الكلى للوحدة : ٥٦ / ٤٨ م ، التنظيف : ٤٠ / ٤٨ م
حجم الأسرة : ٥ فرد / وحدة ، المبنى : دورين / هيكلى /
اساسات / حوائط طوب أحمر / اسقف خرسانية
محلات تجارية بالدور الأرضى .



د) المسطح الكلى للوحدة : ٦٠ م ، التنظيف : ٤٨ م
حجم الأسرة : ٦-٨ فرد / وحدة ، المبنى : ٤ أدوار / هيكلى /
اساسات / حوائط طوب أحمر / اسقف خرسانية
محلات تجارية بالدور الأرضى .



ج) إحدى المساكن المتصلة ، المسطح : ٢٠ / ٢٠ م ، المبنى
عادة دور واحد ، حوائط حاملة / حجر ، الإمداد بالمياه /
طلمية ، الصرف الصحى / خزانات تنزح يدويا .



و) المسطح الكلى للوحدة : ٦٤ م ، التنظيف : ٥٢ م
حجم الأسرة : ٥ فرد / وحدة ، المبنى : دورين / هيكلى /

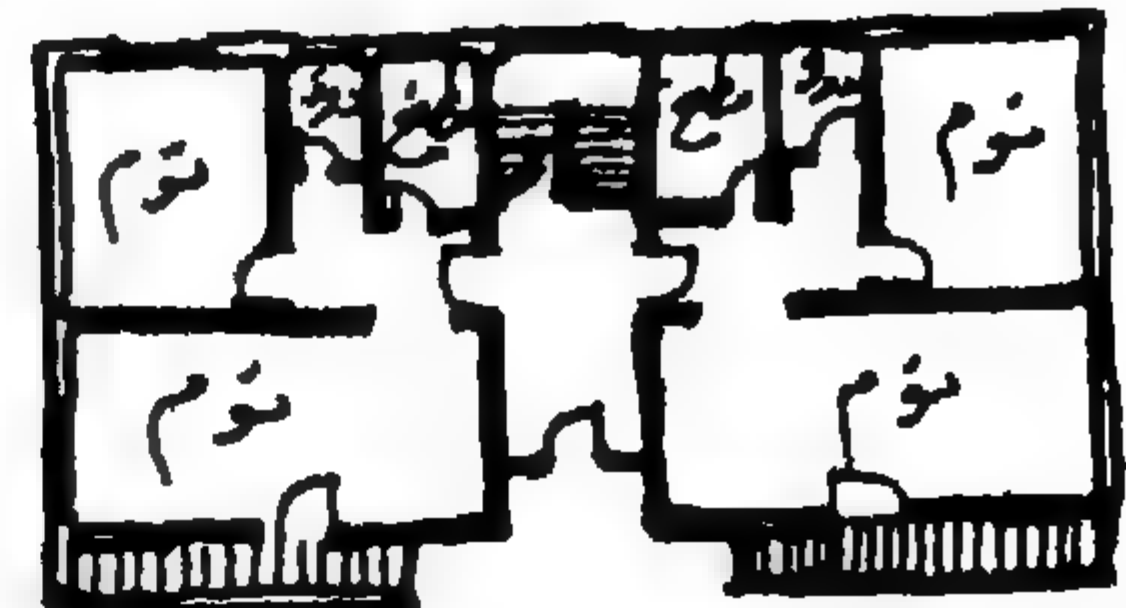


ز) إحدى المساكن المنفصلة ، المسطح : ١٨ / ٢٥ م
٥ فرد / وحدة ، المبنى : دور واحد /
حوائط طوب / اسقف اسبستس / بدون منافع .

المصدر : مسح قسم العمارة - كلية الهندسة - جامعة الأزهر ١٩٨٤

شكل (١٧)

نماذج من المساقط الأفقية للإسكان العشوائى
بمناشية ناصر



ز) المسطح الكلى للوحدة : ٤٢ م ، التنظيف : ٣٠ م
حجم الأسرة : ٤ فرد ، المبنى : دورين / هيكلى / اساسات /
حوائط طوب / اسقف خرسانية ، محلات تجارية بالدور الأرضى .

وهياكل وأسقف خرسانية ، وطوب أحمر فى الحوائط والقواطع الداخلية ، أما الجزء الباقي فهو مشيد كحوائط حاملة (حجر أو طوب) وأسقف خفيفة من ألواح "الأسبستس المقوى" .

د- تعتمد النسبة الغالبة من المباني السكنية فى تغذيتها بالمياه النقية على المياه الجوفية من خلال دق طلمبات إرتوازية ، وبعض من المساكن فى المنطقة - وكما هو مبين بالشكل السابق - لا يوجد بها شبكات أو تجهيزات للمياه والصرف الصحى ويعتمد فى الخدمات على المراحيض العامة بالمنطقة .

هـ- وتشكل المباني السكنية ذات الصابق الواحد نحو نسبة ٢٩% ، والمباني ذات الطابقين ٥٧% ، ولا تزيد إرتفاعات الكتلة السكنية عن أربعة طوابق ، ويخصص الدور الأرضى فى حوالى ٤٣% من المباني محلات تجارية وورش حرفية .

ويوضح شكل (١٨) ملخص لأهم خصائص الإسكان العشوائى بالقاهرة الكبرى .

القبوطى - بورسعيد

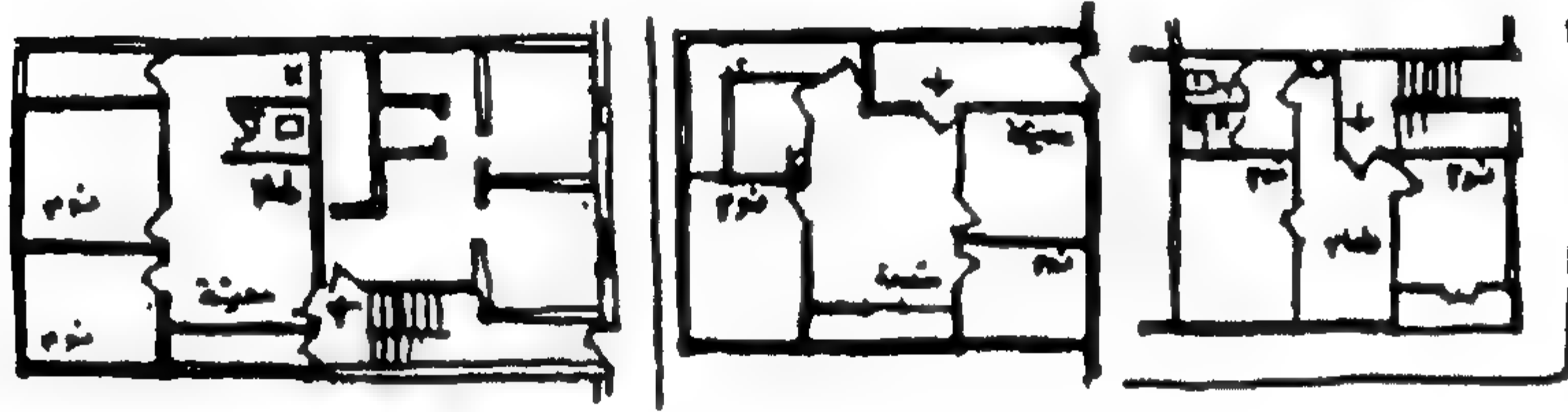
استمرارا لما سبق أن تناوله البحث من دراسة وتحليل مقومات المجتمعات العشوائية فى إقليم القاهرة الكبرى ، يتبع البحث أنماط الإستيطان بتلك المجتمعات بمدن القناة الثلاث : بورسعيد - الإسماعيلية - السويس ، والتي ترجع أهمية البحث فيها إلى "الظروف الخاصة" التى عايشتها تلك المدن والتي أدت فى النهاية ، إلى نمو التجمعات السكنية "غير المرخصة" بلامحها السكنية وغير الحضارية .

ومع أن الخلفية التاريخية لهذه المدن الثلاث ومنذ نشأتها تشهد بجمال البيئة السكنية وبالنمط التخطيطى والمعمارى لها ، إلا أنه منذ هزيمة ١٩٦٧ وما تبعها من "معارك إستنزاف" أدت إلى تدمير وتهدم قطاعات كبيرة من الأحياء السكنية فى داخل أو على أطراف تلك المدن الثلاث والتي تم على أثرها تهجير سكانها بالكامل ، وعلى أثر إفتتاح القناة للملاحة الدولية وإعلان مدينة بورسعيد "كمطقة حرة" - دبت الحياة فى مدن القناة - وظهرت "الحاجة الماسة" لوحدات الإسكان بهدف إيواء مئات الألوف من "العائدين" لأوطانهم الأصلية - سواء من ميادين القتال أو من المدن التى سبق أن هاجروا إليها - ومع قلة المعروض فى سوق الإسكان فى الوقت الذى توافرت فيه الأراضى "المتهدمة أو الخربة" فى قلب المدن الثلاث ، وفى غيبة من القانون والإشراف الإدارى ، تم للأهالى إستغلال تلك الأراضى حسب الأهواء والرغبة الشخصية والقدرة المالية دون الرجوع إلى مصادر هندسية أو تخطيطية مؤهلة للقيام بعملية إعداد المخططات والتصميمات أو حتى الإنشاءات - وإذا ألقينا نظرة فاحصة على بعض من هذه التجمعات فى مدن القناة الثلاث نجد ما يلى :

يوضح شكل (١٩) تجمعات الإسكان العشوائى بمنطقة القبوطى بمدينة بورسعيد ، وقد إتضح من بيانات مسح إحدى القطاعات السكنية فى هذه المنطقة أن الكثافة السكانية تصل إلى حوالى ٣٩٥ شخص/هكتار (٦٠ شخص/فدان) ، ويبلغ متوسط حجم الأسرة ٥.٥ أفراد (وهذا المتوسط يتدرج ما بين ثلاث أفراد وسبعة أفراد فى الأسرة) .

النوع :

الملكية :	الأفقية
الشكل العمراني :	٢ - ٣ أدوار ، مساكن متصلة [عمارات]
المساحة الكلية :	٥٠ - ٨٠ م
مساحة الوحدة :	٤٠ - ٥٠ م
مكونات الوحدة :	٢ - ٣ غرف [أحيانا متصلة بغرف أخرى] - مطبخ - حوض - حمام - دش
	مرحاض بلدى - تهوية جيدة - لا يوجد أبواب لجمع القمامة - الكهرباء على المستأجر
إستعمال السطح والبلكونة :	منتشر ٤٤٪ - تربية دواجن ٣٣٪ - غسيل ١٠٪ - تخزين ١٣٪
إستعمال الدور الأرضى :	سكن ٧٥٪ - محلات ١٥٪ - ورش ٥٪ - مخازن ٥٪



المساقط الأفقية للوحدات السكنية المختارة

الإنشاء :

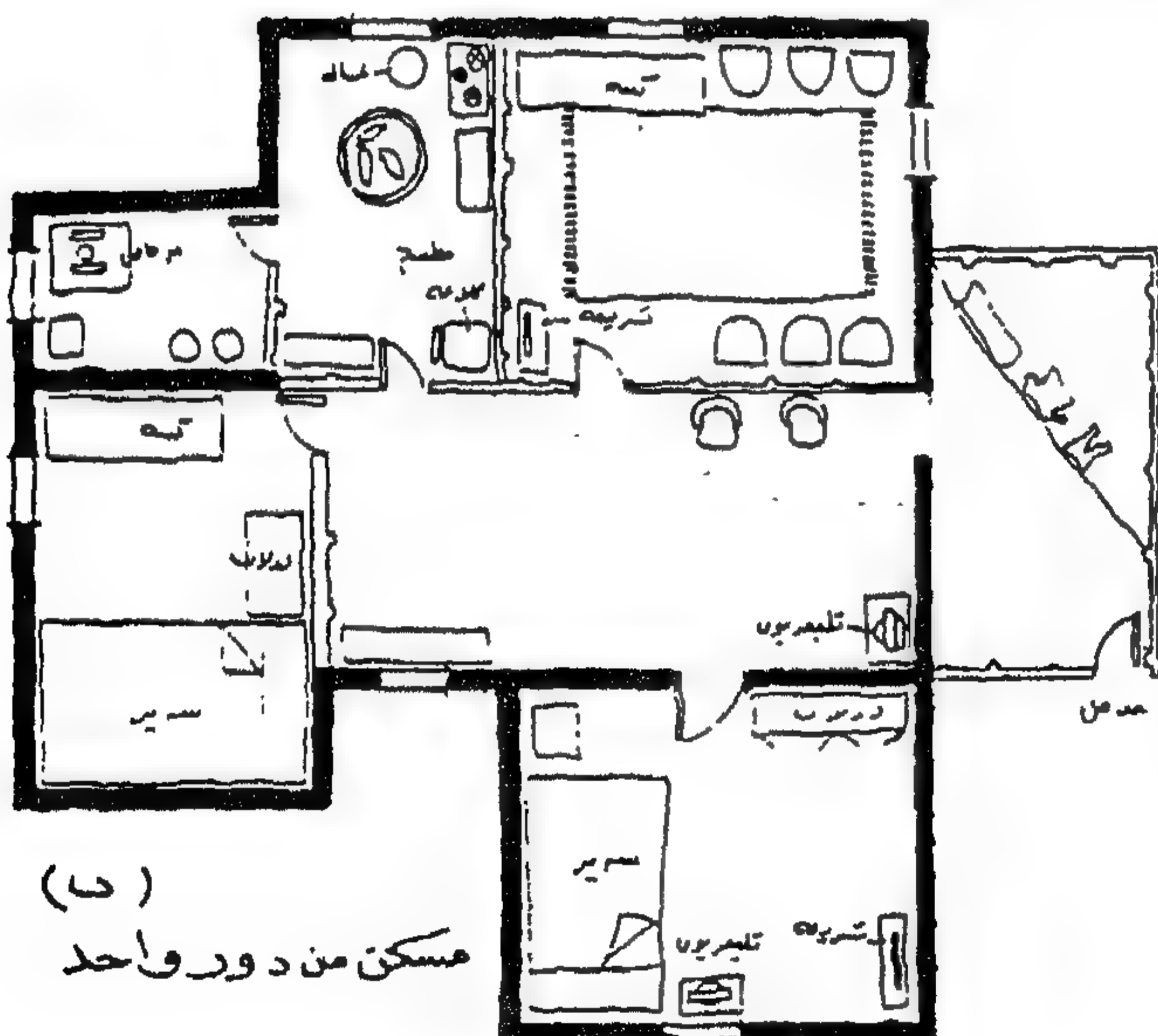
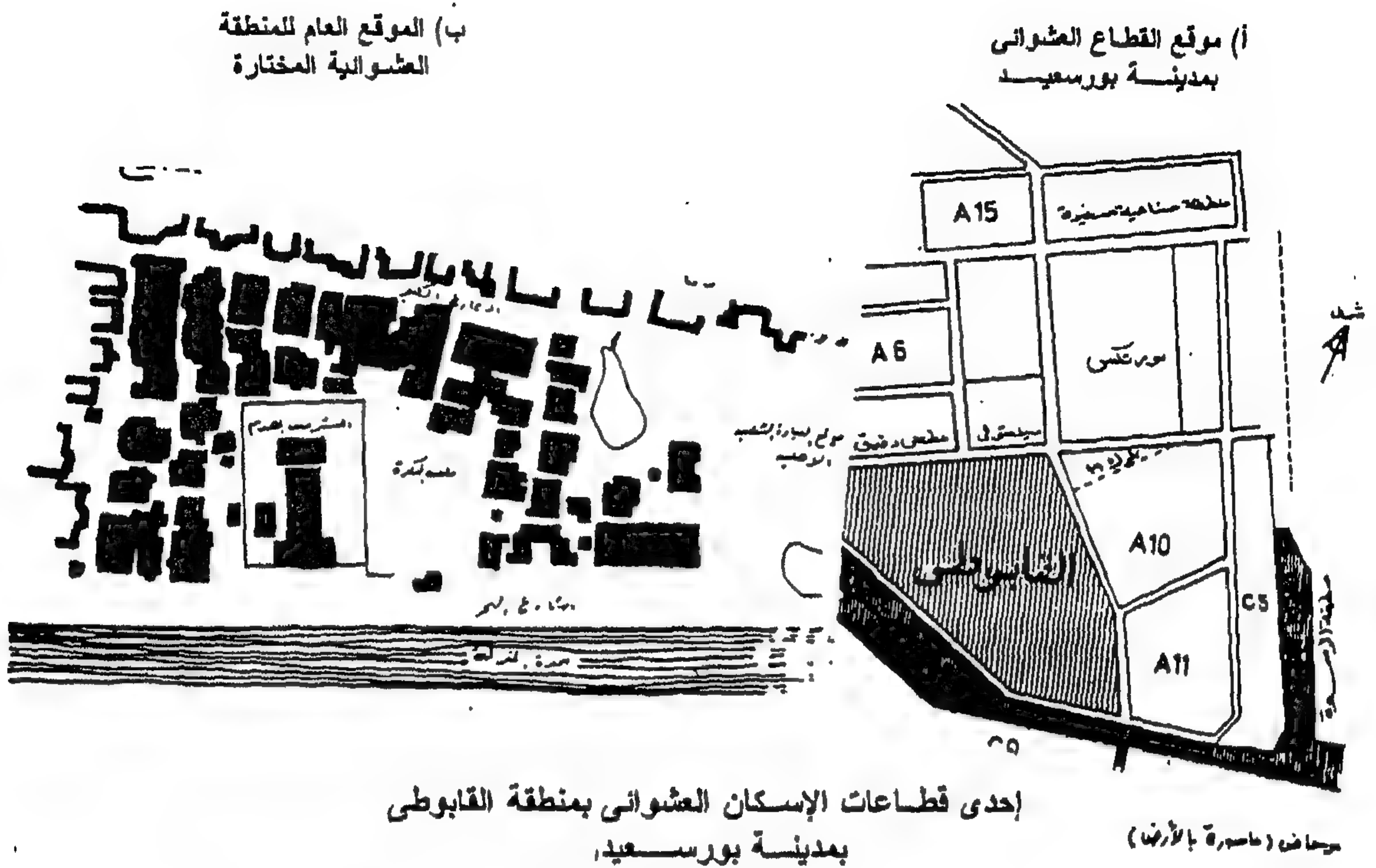
الهيكل :	طوب أحمر - حوائط حاملة - طين + أسقف خشبية - أساس حجر - خرسانة مسلحة
الحوائط :	طوب أحمر
الأسقف :	خرسانة مسلحة
الفتحات :	خشب [الباب والشباك]
التشطيبات :	بياض أسمنتى - بياض جوى
عملية البناء :	صغار المقاولين - عمالة تقليدية - عناية تكنولوجية فائقة
	أقل إستخدام للمعدات الميكانيكية - عمالة ماهرة .

التمويل :

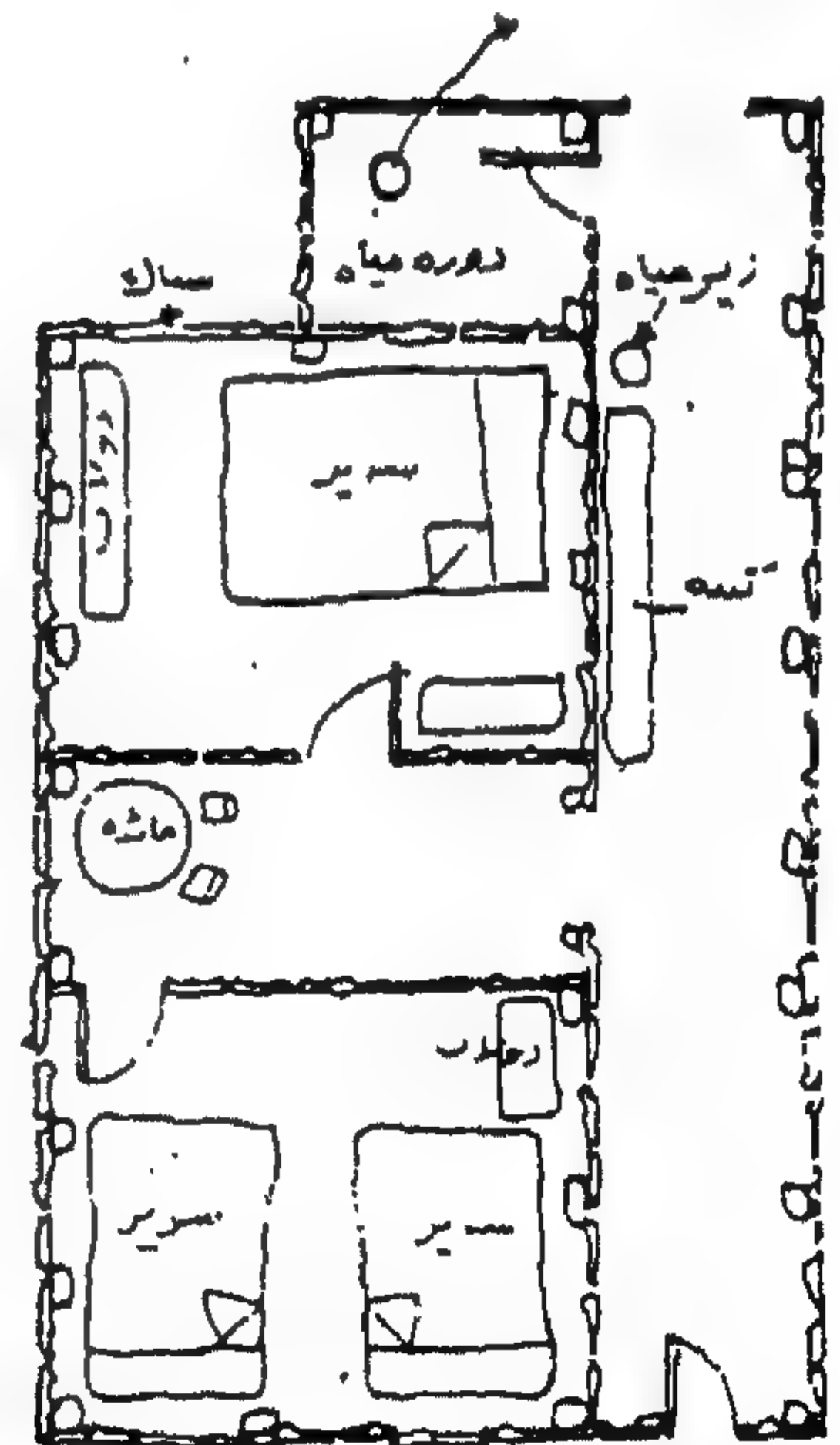
تكاليف البناء :	الوحدات السكنية مشيدة بتمويل من الملاك
الدعم :	لا يوجد دعم من الحكومة سواء فى الأرض أو المباني أو المرافق
الإيجار :	١٢ - ٦٠ جم / سنة ٥٨٪ ٦٠ - ١٢٠ جم / سنة ٣٠٪ ١٢٠ جم فأكثر / سنة ١٢٪
الإدارة والصيانة :	من خلال السكان .

المصدر : منى جامعة القاهرة بالإشتراك مع MIT . ١٩٧٨

شكل (١٨) أهم خصائص الإسكان العشوائى بالقاهرة الكبرى



(ب) مسكن من دور واحد
[المسطح الكلى ٦٥ م / حوائط حاملة طوب وأسقف أسبستس]



(أ) مسكن من دور واحد
[المسطح الكلى ٥٢ م / حوائط وأسقف خشبية]

المصدر : مسح قسم العمارة - كلية الهندسة - جامعة الأزهر ١٩٨٤

شكل (١٩) الإسكان العشوائى بمنطقة القابوطى - بورسعيد

وقد قام السكان بتشديد مساكنهم ، وفقا لإحتياجاتهم المعيشية والضرورية وبما يلائم قدرتهم المالية ، وقد جاء التوسع السكنى - تبعا لنمو الأسرة بزيادة عدد أفرادها وتحسن دخولهم المالية - كبناء غرفة أو أكثر ملاصقة للمسكن ، ونتيجة لهذا لا توجد خطوط تنظيم تحترم ، وعليه تمتد المسارات عشوائيا وهى عبارة عن أزقة وحوارى لا تصلح إلا للمشاة ، وتطل عليها المباني السكنية بعروض مختلفة وإرتفاعات متباينة تتراوح بين دور واحد (غالبية المساكن) ودورين وقلة من ثلاثة أدوار ، وهذا الوضع مرجعه مدى إمكانية صاحب المسكن وظروفه المالية والإحتياجات الخاصة به .

ويوضح الشكل السابق نماذج من وحدات الإسكان فى المنطقة ، ويلاحظ من التصميمات الموضحة بهذا الشكل ، أن صاحب المسكن يستغل كل جزء من المبنى لتغطية إحتياجات النوم ، نظرا لضيق المكان (يتراوح المسطح الكلى للمسكن ما بين ٤٠ - ٧٨ م^٢) ، وذلك على حساب ضغط المسطحات المخصصة لكل من "الخدمات" و"الحركة الداخلية" ، والتصميمات فى أغلب الأحوال سيئة للغاية ، حيث نلاحظ عدم الإهتمام بالتهوية والإضاءة الطبيعية وهذا يرجع إلى عدة أسباب أهمها : "الجهل" بالأسس التصميمية - عدم الإلمام بالتخصصات المؤهلة للقيام بهذه الأعمال - الضغط الإقتصادى على السكان - عدم ملكية صاحب المسكن للأرض ، وقد أدى هذا العامل الأخير إلى عدم الإهتمام بأسلوب تشييد المساكن وتواضعها الشديد .

وبالنسبة لأسلوب تشييد المسكن فى المنطقة فهو يتفاوت بين إستخدام الأخشاب فى حوائط وأسقف المبنى ، وبين إستخدام حوائط حاملة من الطوب مع أسقف خفيفة من الأسبستس - والأسلوب الأخير هو الأعم والأشمل فى المنطقة - ومن الملاحظ أنه بإستثناء جزء ضئيل من المساكن التى يتم تشطيب حوائطها الخارجية برش الجير فقط فمعظم المساكن تترك الحوائط الخارجية بدون أى نوع من التشطيبات ، أما أعمال التشطيب الداخلية ، فالأرضيات فى الأدوار السفلية غالبا ما تكون بالبلاط أو الأخشاب ، الحوائط رش جير ، الأسقف غالبا ما تغطى بلياسة أسمنتية ، وفى الأدوار النهائية فغالبا ما تغطى تلك الأسقف "بالمشمع" أو "النيلون" لمنع نفاذ مياه الأمطار لداخل السكن .

ونظرا لعدم وجود نظام للإمداد بالمياه النقية بالمنطقة ، فلا توجد "شبكات تغذية" متصلة بالشبكات العمومية ، وتعتمد الأسر على "حنفيات المياه" العمومية والتى منها يتم نقل المياه إلى خزانات أعلى وحداتهم ، كما لا يوجد نظام للصرف الصحى ولذلك تتكاثر مجموعات الأسر (كل ١٥ أسرة تقريبا) وتترك فى مد مواسير للمجارى وإقامة غرف تفتيش على نفقاتهم الخاصة ، لتصب فى النهاية فى بحيرة المنزل ، أما التوصيلات الكهربائية فأغلبية المساكن تتنفع بها .

خصائص المناطق العشوائية Characteristics of Informal Housing

الخصائص العمرانية

تعتمد التنمية العمرانية في مناطق الإسكان العشوائي على النمو التدريجي والمرحلي ، والإعتماد الكلي على الجهود الذاتية ، فيمر النمو العمراني بعدة مراحل تبدأ بالانتشار الأفقي ، ثم تزداد الكثافة البنائية تدريجياً مع زيادة الإمكانيات ، ثم تمتد المنطقة رأسياً ، وتعتمد معدلات النمو على عاملين هامين ، أمان حيازة الملكية وتوافر الإمكانيات المادية ، وفيما يلي خصائص التنمية العمرانية في هذه المناطق * :

١- الملامح العامة: غالباً ما تكون مظاهر التخلف واضحة في شكل شبكة الشوارع وعروضها ، أو شكل خزانات الصرف الصحي البارزة فوق سطح الأرض بالطرق ، أو في أسلوب إمداد المنطقة بالمرافق أو في شكل المباني ومواد إنشائها ، ولغياب الإشتراطات البنائية بهذه المناطق ، نشأت المباني والشوارع تلقائياً بطريقة غير منظمة دون توجيه أو إشراف ، وتحت ضغط الظروف الاجتماعية والاقتصادية فإن الشوارع تضيق وتتسع، تستقيم وتتخرج وتتكرر تبعاً لتلك الظروف ، كما تتباين المباني في ارتفاعاتها ، ويكاد ينعدم فيها تشطيب الواجهات ، مما يعطى إحساساً بأنها مباني غير جميلة أو رديئة رغم حداثة إنشائها كما تنقصها المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء ، بالإضافة إلى نقص الخدمات والمرافق .

٢- الأنماط التخطيطية : لا تعترف هذه المناطق بأسس التخطيط العمراني نظراً لقيام سكانها بالعملية التخطيطية بمعرفتهم دون الاستعانة بالمختصين ، ويختلف الشكل العمراني لهذه المناطق من منطقة لأخرى حسب الظروف المحلية التي تؤثر على هذا التشكيل ، كالموقع وطريقة النمو وشبكة المسارات وخصائص المباني ، هذا بالإضافة بأن هذه المناطق نمت بدون وجود أي تصور أو توجيه مسبق مما ترتب عليه أن أصبح لكل منطقة نمط وطابع خاص في النسيج العمراني (بالطبع طابع هابط) وعادة توجد ثلاثة أشكال لنمط النمو :

- نمط مبعثر (متفرق) Scattered Pattern .

- نمط شريطي (طولي) Linear Pattern .

- نمط غير منتظم Unplanned Pattern .

والنمط الشريطي أو الطولي يظهر عادة بمناطق النمو العشوائي على الأرض الزراعية ، التي يتسم تقسيمها مخالفة لقوانين حماية الأرض الزراعية والقوانين المنظمة لل عمران ، وفي بداية تكوينها يأخذ التشكيل العمراني لها صورة النمط المتناثر - المبعثر - ثم تزداد الكثافة البنائية ويظهر النمط الشريطي بوضوح ويتميز

* ماجد محمد المهدي : النمو العشوائي وأساليب معالجته وتطبيق ذلك على القاهرة الكبرى. رسالة دكتوراه - جامعة

هذا النمط بسرعة النمو وقابلية الإمتداد والانتشار الأفقى وقد تأثر هذا النمط تأثيرا شديدا بعامل رئيسى وهو تقسيم الأرض الزراعية الأصلى - شكل (٢٠) .

وقد ينشأ النمط الشريطى على الأرض الفضاء - غير الزراعية - البعيدة نسبيا عن المناطق العمرانية القائمة.

أما النمط غير المنتظم فيظهر عادة بمناطق "وضع اليد" وغالبا ما تكون الأرض صحراوية أو جبلية ملك الدولة وفى بعض الحالات تكون ملك الأفراد ، يتكون هذا النمط بالقرب من الأحياء السكنية القائمة وأهم ما يتميز به هذا النمط أنه تكوين عضوى تلقائى ناتج عن نمو طبيعى لهذه التجمعات ، وهو تكوين متماسك Compact يتلاءم مع الظروف المحلية ، ويتميز بضيق شبكة الطرق حيث يتراوح العرض بين ٣ - ٨ متر الكثير منها مغلق النهايات ، ويصعب مرور السيارات بها ، وفى حالة تضرس الأرض (أى أن الأرض غير مستوية) يتمشى التشكيل العمرانى مع مظاهر السطح مثل منشية ناصر وعزبة معروف ، وغالبا ما تخصص مساحة من الأرض تقام عليها مجموعة من المساكن لكل مجموعة تربطهم صلة قرابة .

وأثناء الزحف العمرانى على الأرض الزراعية والإمتداد الأفقى يقابل الإمتداد قرية زراعية فيلتف حولها العمران ويبتلعها ويستمر حتى يقابل عزبة زراعية أو قرية أخرى فيلتف حولها معتدا فى الإتجاه الأفقى والرأسى ، وتدخل هذه القرى والعزب ضمن النطاق الحضرى للعاصمة بالرغم من أنها بيئة ريفية خالصة ، والأمثلة على ذلك كثيرة فى قرى وعزب محافظتى القليوبية والجيزة المجاورة لمحافظة القاهرة .

٣- تقسيم الأراضى والشوارع : ينص قانون تقسيم الأراضى على أن يترك المقسم ثلث المساحة للشوارع والحدائق وألا يقل عرض الشارع عن ١٠ متر ، وغيرها من الإشتراطات ، وتقسيم الأراضى فى المناطق العشوائية يتم غالبا بمعرفة أصحابها بدو الإستعانة بمخططين أو مهندسين ودون مراعاة للإشتراطات الواردة بقانون تقسيم الأراضى ، حيث يقوم صاحب الأرض بتقسيمها بنفسه أو بمعرفة شركة تقسيم تسمح بإستغلال أكبر قدر ممكن من الأرض ، فالشوارع ضيقة وقطع الأرض تقل مساحتها عما ورد بالقانون والبناء على كامل مسطح القطعة .

وتختلف الشوارع فى المناطق العشوائية عن غيرها من المناطق الشرعية من حيث عروضها وحالاتها وأشكالها ، تتميز بالضيق وغالبا ما تختلف عروضها من منطقة لأخرى ، ويعتمد عرض الشارع على عدة عوامل مثل أصل المنطقة (زراعية أو صحراوية) وتصل نسبة مساحة شوارع أرض التقسيم فى بعض الحالات ١٥ ٪ .

٤- البلوك السكنى : يعرف البلوك بأنه مساحة من الأرض مخصصة للأغراض العمرانية محاطة بشوارع أو طرق عامة أو حدائق أو مجارى مائية ، ويتأثر البلوك إلى حد كبير بنمط تخطيط المنطقة حيث يلاحظ :
١- تأخذ البلوكات فى المناطق العشوائية أشكالا مربعة أو مستطيلة ، تكون فى بعض المناطق على درجة

مراحل الزحف العمراني على ثلاث مناطق زراعية

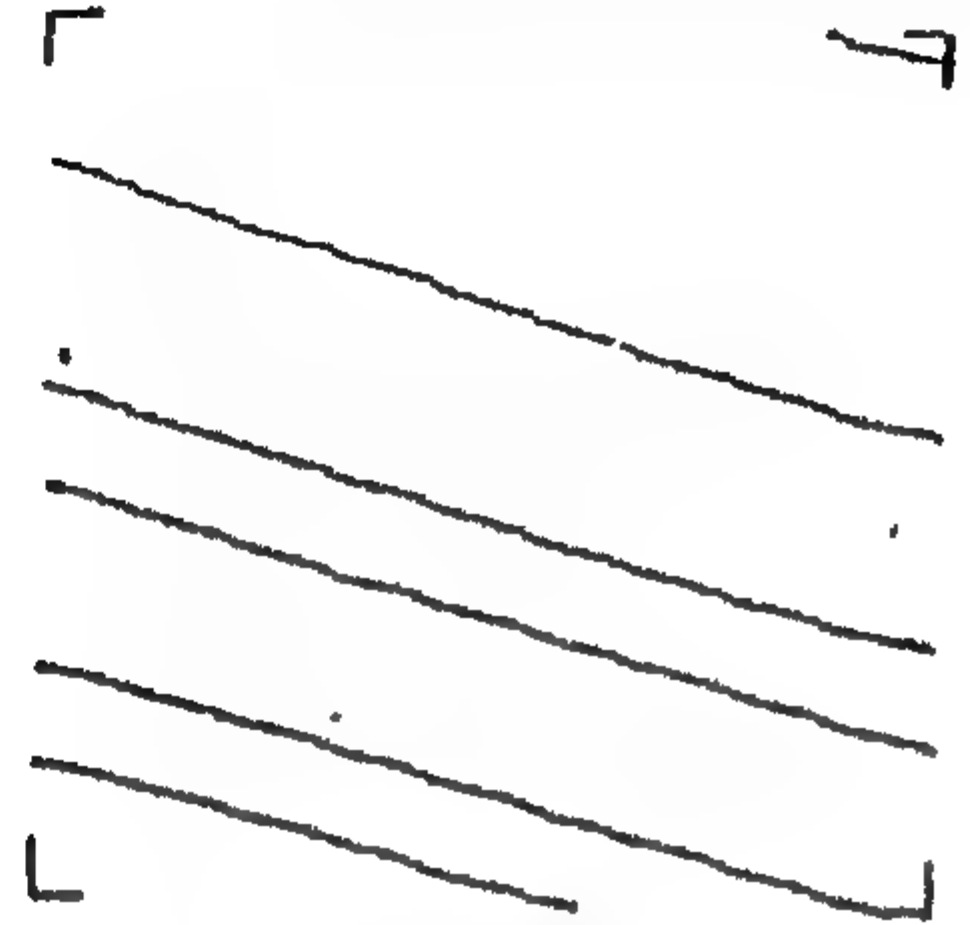
المنطقة الأولى كانت زراعية حتى ١٩٤٧

المنطقة الثانية كانت زراعية حتى ١٩٦٦

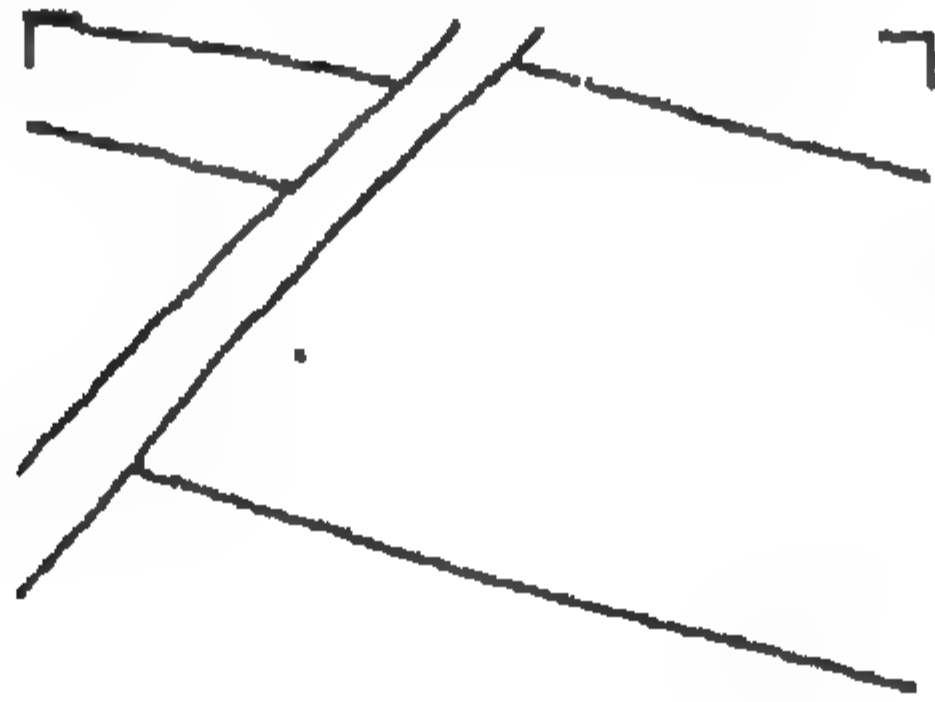
المنطقة الثالثة كانت زراعية حتى ١٩٧٦

يمتد الزحف العمراني في شكل متناثر
ثم تزداد الكثافة البنائية فيظهر النمط الشريطي

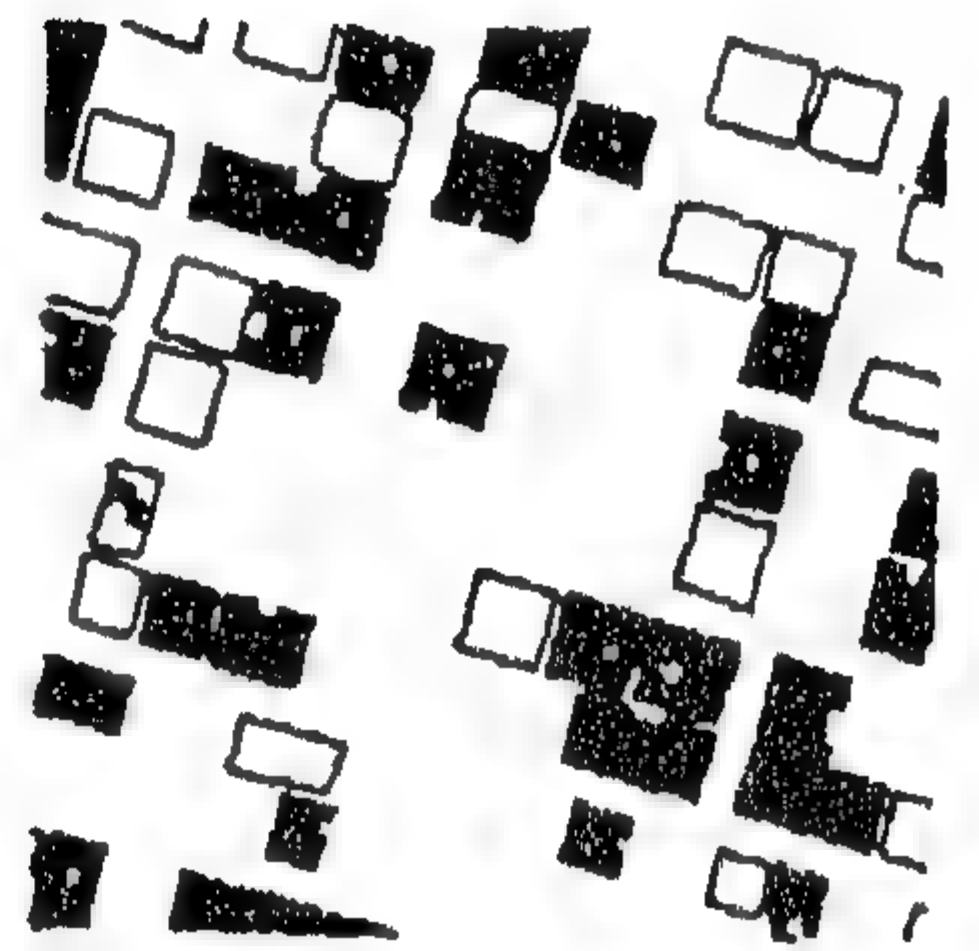
الأرض زراعية (حتى ١٩٤٧)



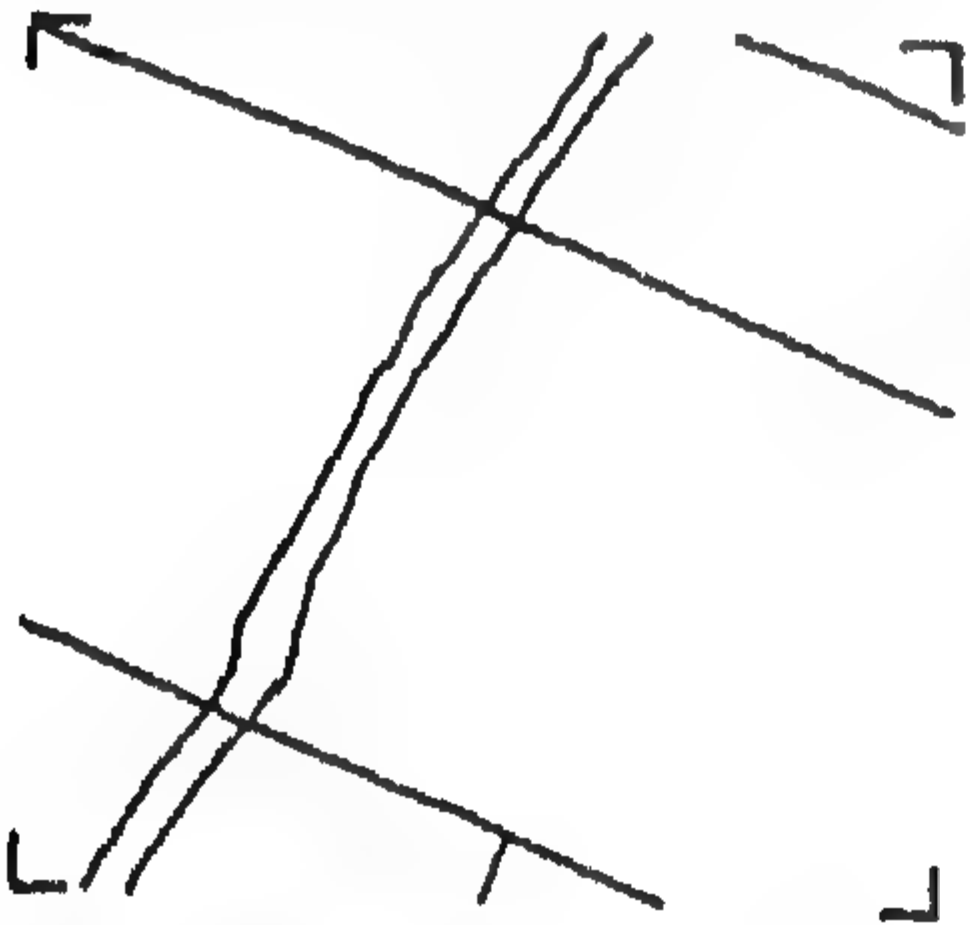
الأرض زراعية (حتى ١٩٥٧)



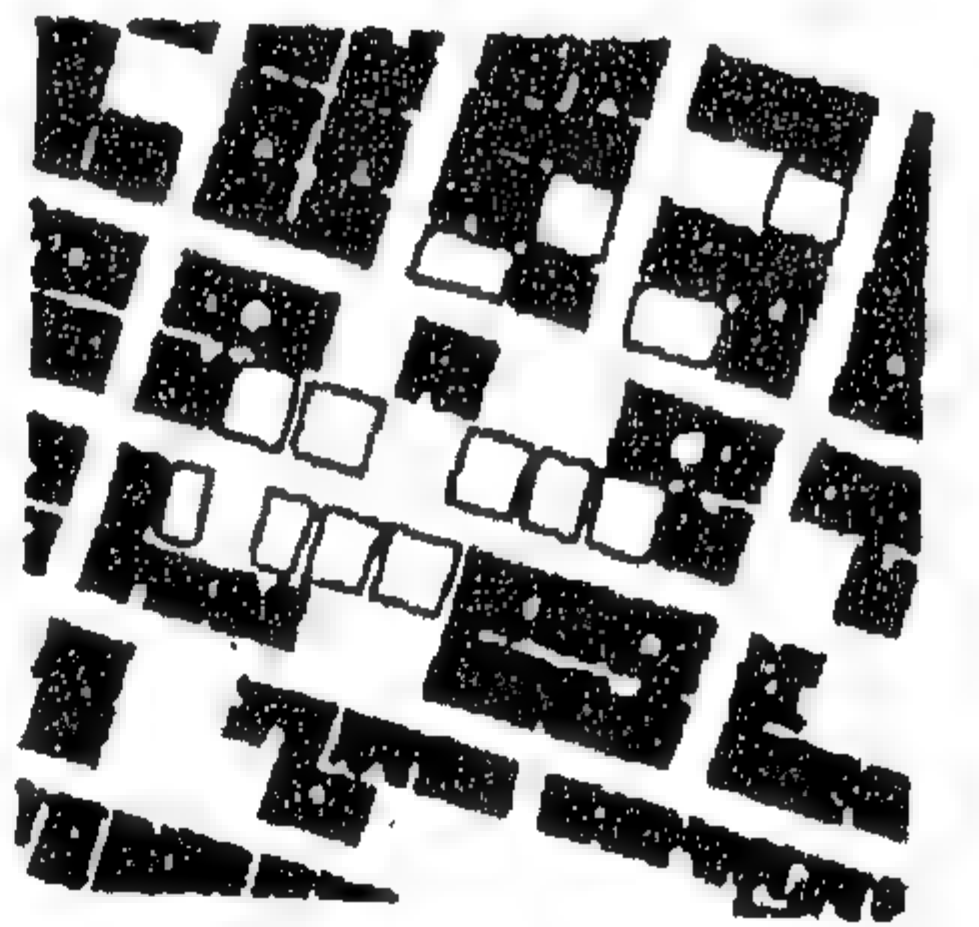
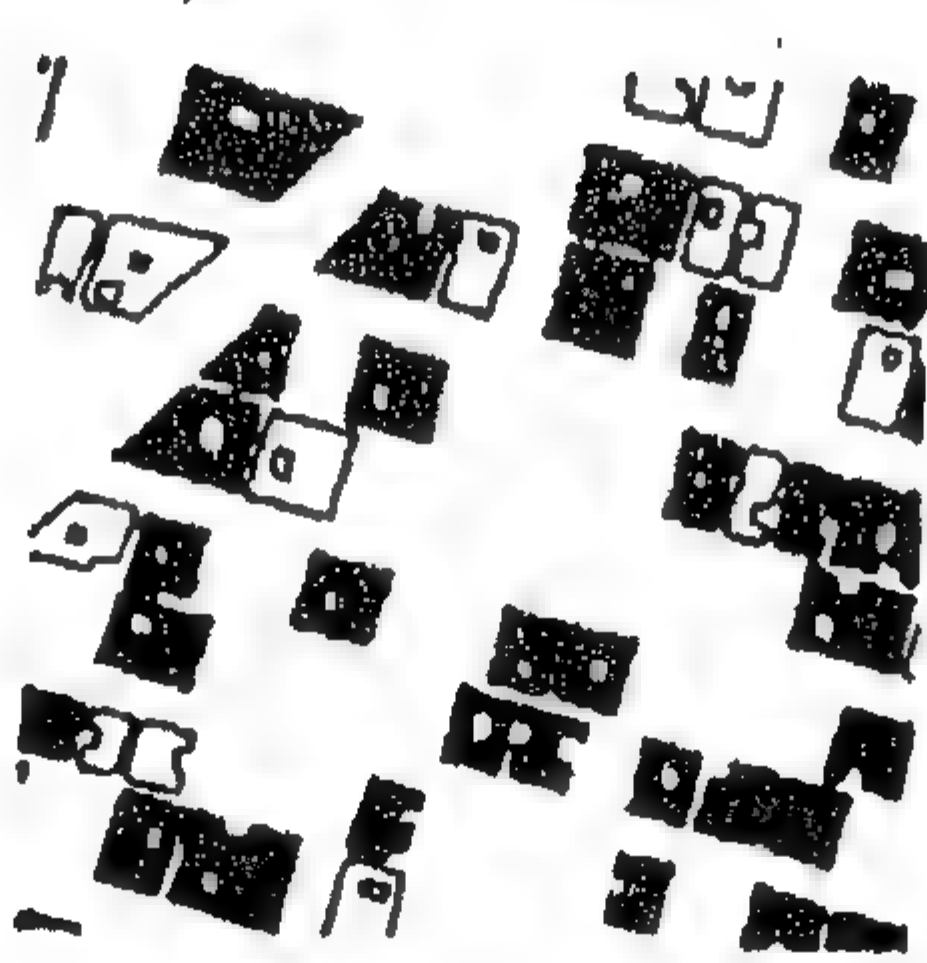
(١٩٥٧ - ١٩٦١)



الأرض زراعية (حتى ١٩٦٦)



(١٩٥٧ - ١٩٦١)



منطقة "ج"



منطقة "ب"

(١٩٦١ - ١٩٧٦)



منطقة "أ"

المصدر : محمد السيوفى

شكل (٢٠) مراحل الزحف العمراني على الأرض الزراعية

كبيرة من الإنتظام والتكرار ، يصل طول البلوك فى بعض الحالات إلى ٧ - ١٠ أمثال عرضه ، وتتكرر البلوكات عدة مرات فى جميع الإتجاهات فى كثير من التقسيمات .

ب- يأخذ البلوك السكنى فى بعض الحالات شكلا غير منتظما شكل (٢١) ، وتبلغ مساحته فى بعض الأحيان مساحة كبيرة متداخلة يصعب فصل أى جزء منها ، والشكل غير المنتظم غالبا ما يظهر فى النمط القروى .

ج- تغطى البلوكات معظم أرض المنطقة بما يتعارض مع قانون تقسيم الأراضى الذى ينص على أن يترك فراغ للشوارع والحدائق تبلغ مساحته ثلث مساحة أرض التقسيم ، تصل نسبة مساحة البلوكات فى كثير من الحالات إلى ٨٠٪ من مساحة أرض التقسيم .

٥- قطع الأرض : تضم تقسيمات الإسكان العشوائى قطعا ذات أبعاد متباينة توفر المرونة الكافية التى تلائم إمكانيات السكان ومتطلباتهم المختلفة ، وتتراوح مساحة القطع بين ٦٠ - ٢٥٠م^٢ والغالبية تتراوح بين ٩٠ - ١٥٠م^٢ .

ويوضح الجدول الآتى متوسط مساحة القطع وعروض الشوارع فى بعض المناطق العشوائية*

جدول (٨) متوسط مساحة قطع الأرض وعروض الشوارع
فى بعض المناطق العشوائية حول القاهرة الكبرى

المنطقة	متوسط مساحة القطعة	عروض الشوارع
ميت عقبة	٢٩٣م ^٢	٤ - ٦م
المطرية	٦٣	٦ - ٨
الهرم	١٨٦	٤ - ١٠
شبرا (١)	١٠٠	٥
شبرا (٢)	١٠٥	٣ - ٨
شبرا (٣)	٨٥	٨
بولاق	٨٠	٤ - ٦
جنوب الجيزة	١٠٠	٤ - ٦

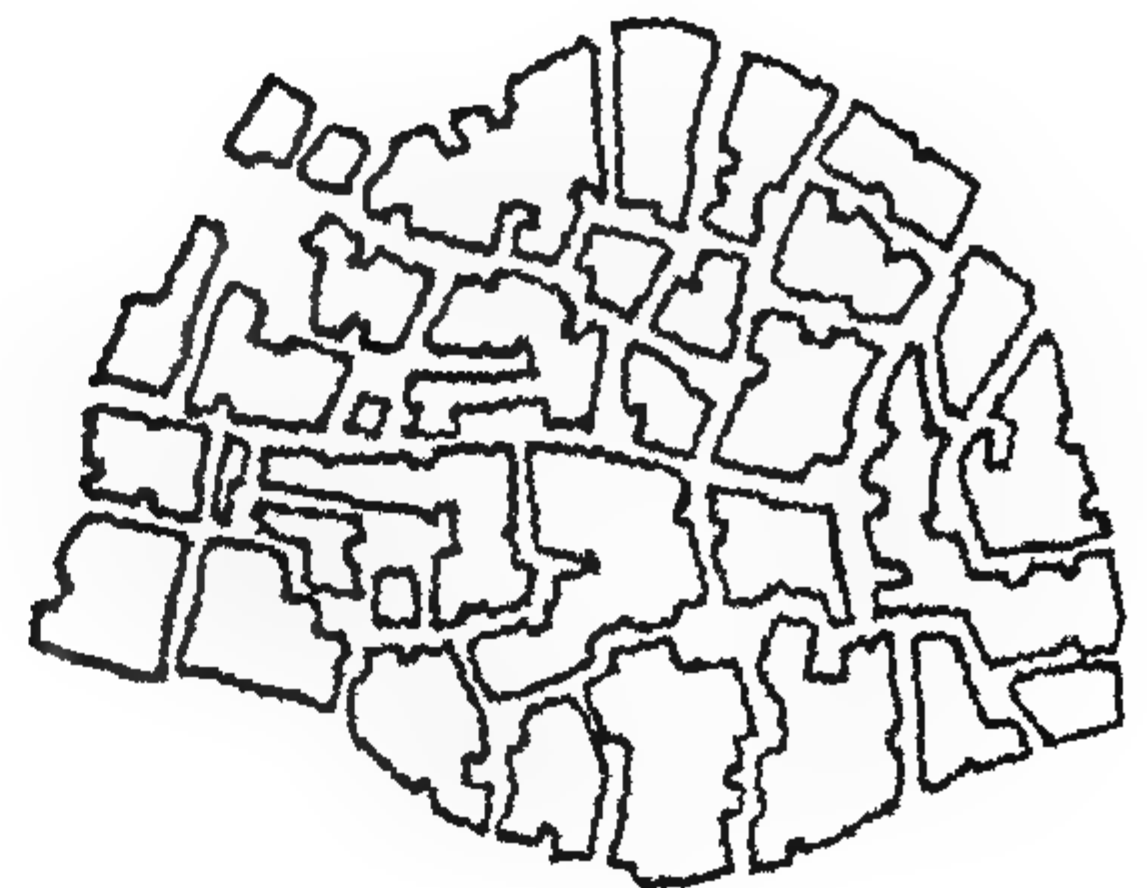
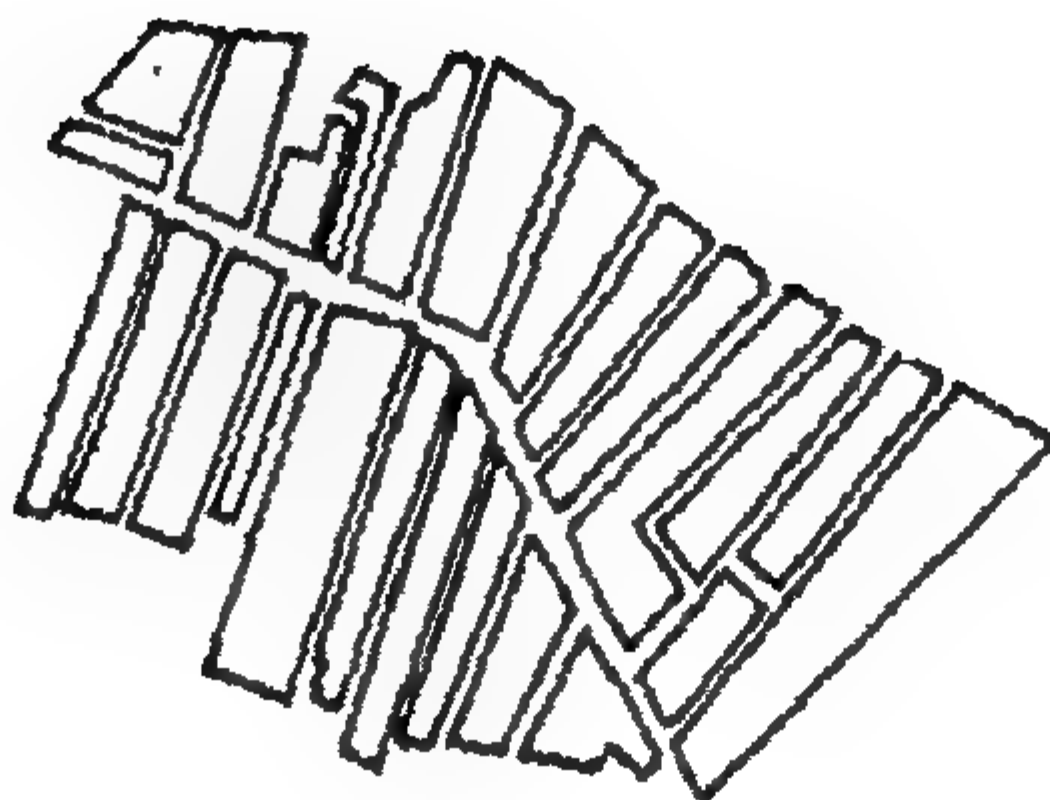
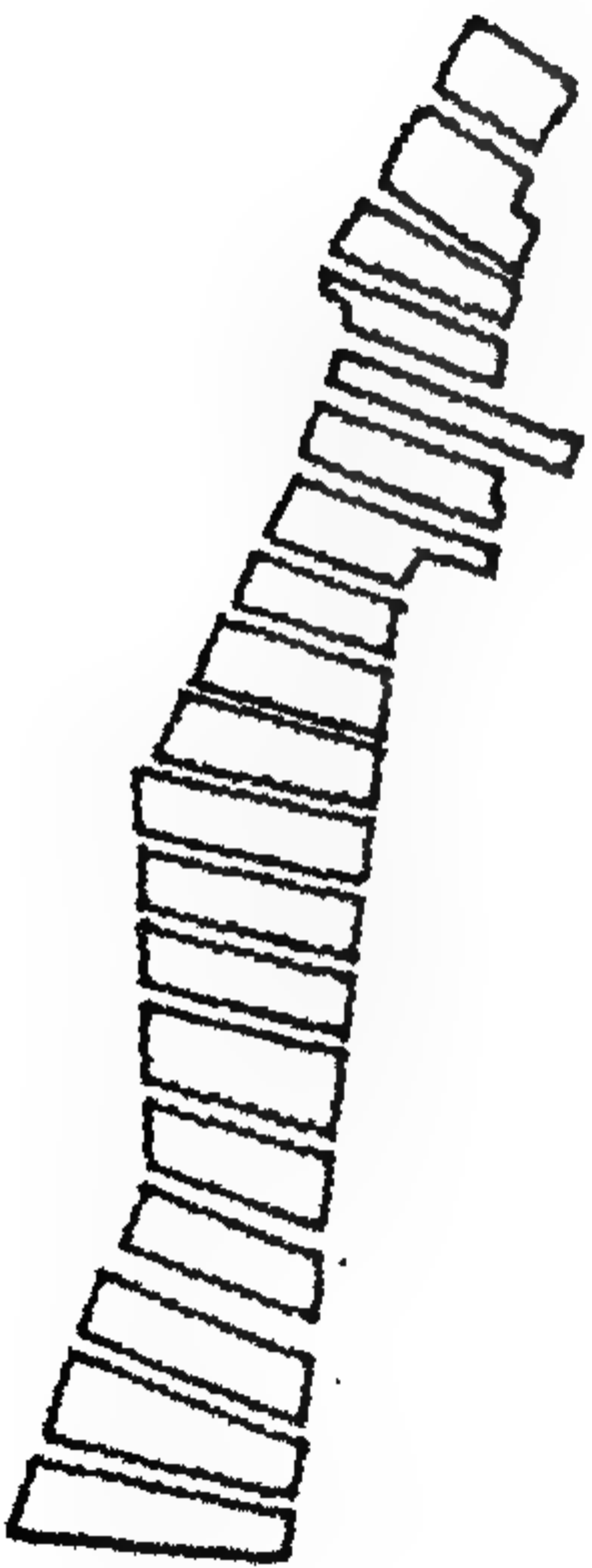
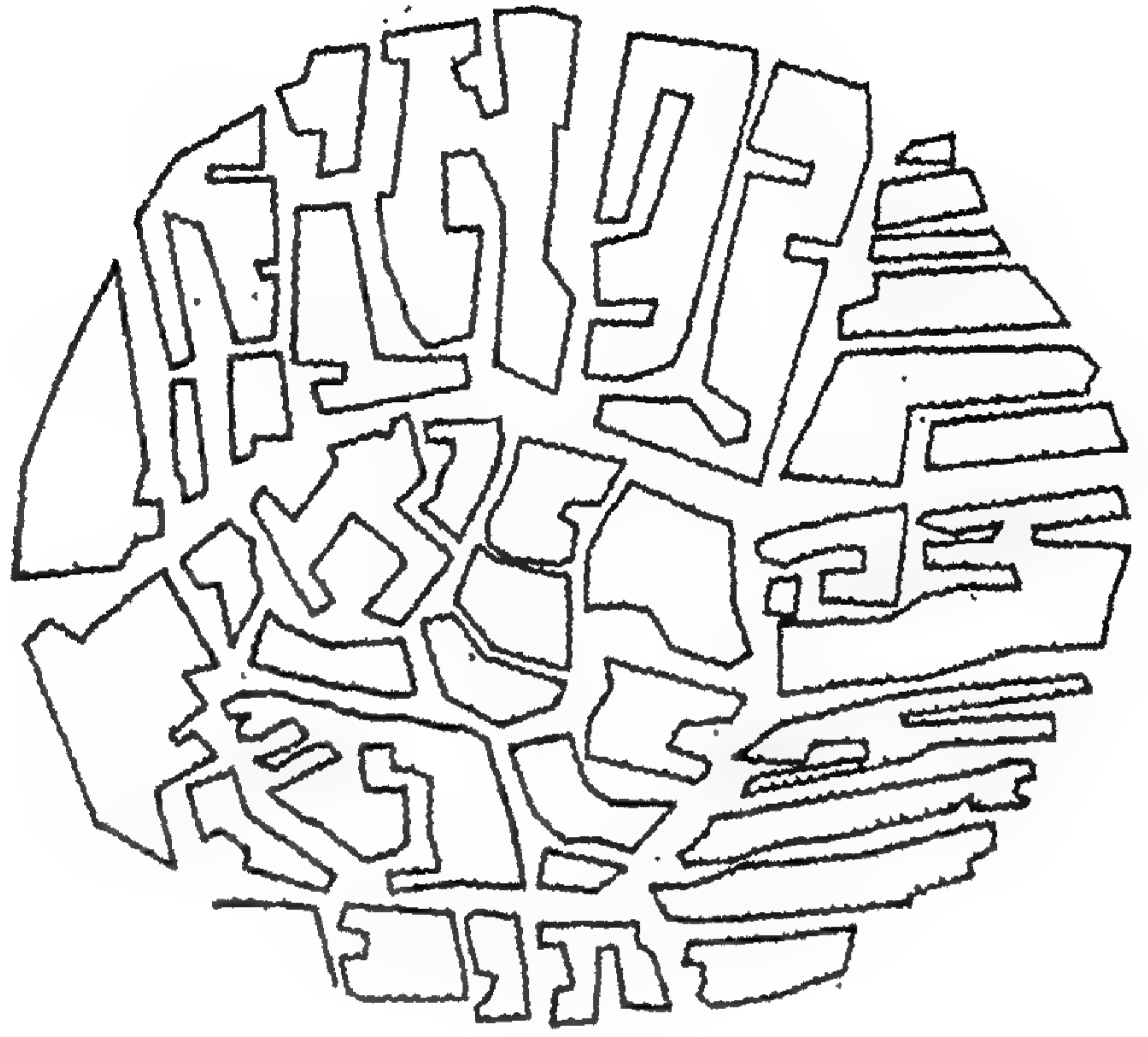
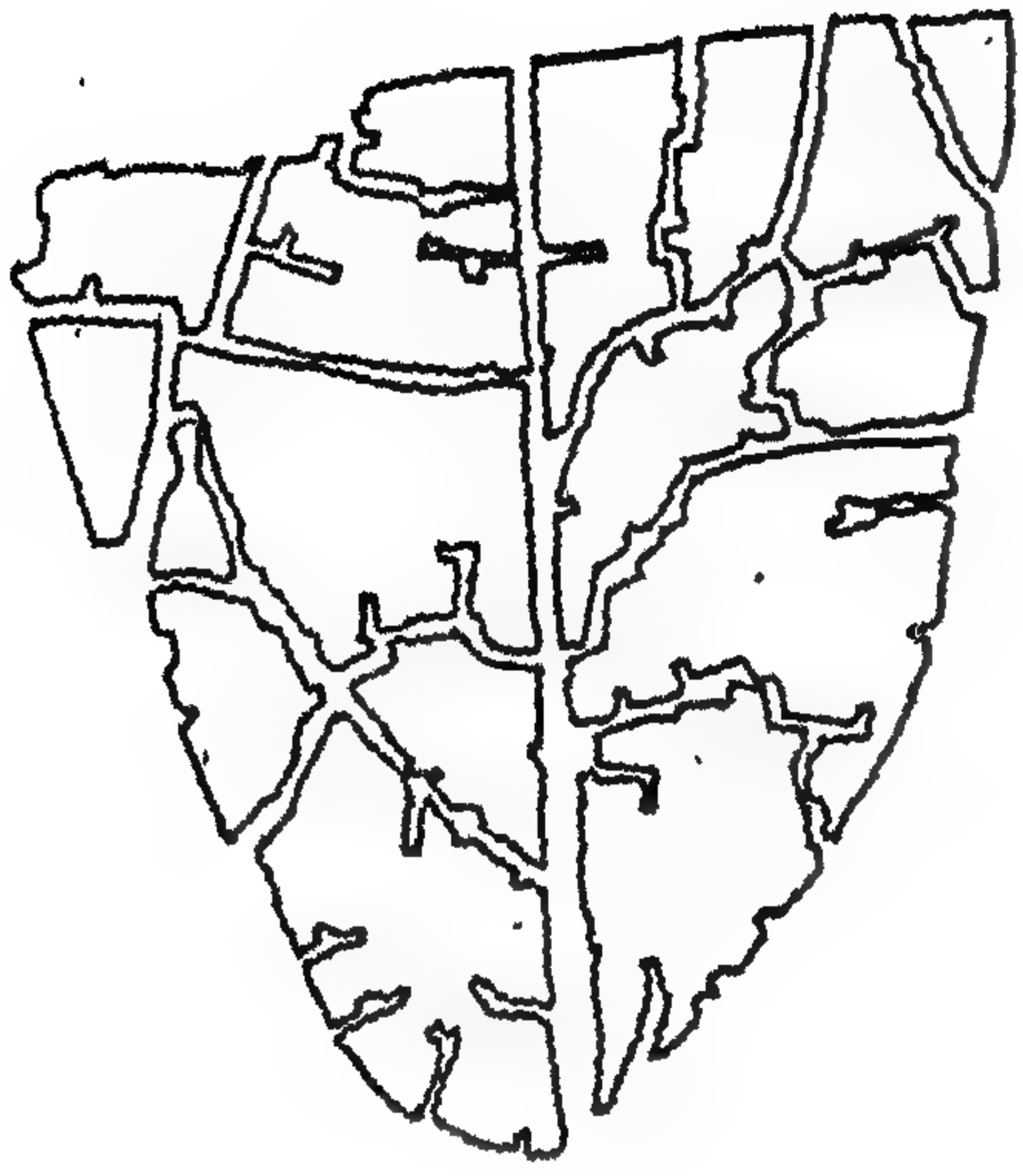
يتضح من هذا الجدول الآتى :

- تتراوح مساحة القطع بين ٦٣ - ١٨٦م^٢ .

- تتراوح عروض الشوارع بين ٣ - ١٠م .

* أسامة عبد العزيز على أبو زيد : تطوير المناطق المتخلفة وأثره على التنمية العمرانية للمدينة . رسالة ماجستير -

قسم التخطيط العمرانى - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - ١٩٩٦ .



شكل (٢١) نماذج لبعض البلوكات السكنية غير الهندسية

وقد تأثرت أبعاد قطع الأرض بالعامل الإقتصادي حيث أوضحت الدراسات أن ٧٠٪ من القطع تتراوح نسبة طول الواجهة إلى عمق القطعة بين ١ : ٢ و ٢ : ٣ ويتراوح طول الوحدة بين ٦ - ٨ متر والعمق بين ١٢ - ١٥ م .

ويوضح الجدول الآتي مساحة القطع وأبعادها ونسبة إشغال عدد الوحدات في الدور .

جدول (٩) مساحة القطع وأبعادها ونسبة إشغالها وعدد الوحدات

في الدور في بعض المناطق العشوائية في القاهرة الكبرى *

المنطقة	متوسط مساحة القطع م ^٢	أبعاد القطع		نسبة الإشغال		عدد الوحدات في الدور
		الواجهة م	العمق م	المبنية %	المفتوحة %	
عزبة ناصر بحلوان	٤٨	٦	٨	٧٥	٢٥	١
عزبة راشد	٥٤	٦	٩	٨٠	٢٠	١
شمال إمبابة	٥٤	٥,٤	١٠	٨٩	١١	١
المنيرة	١٥٠	١١,٥	١٣	٩٣	٧	٢
بوراق الدكرور ١	١١١	١٣	٨,٥	٨٦	١٤	٢
بوراق الدكرور ٢	١٠٨	٩	١٢	٨٥	١٥	٢
العمرائية الغربية	١٣٢	١٢	١١	٨٩	٧	٢
جنوب الطالبية	١٥٠	١٠	١٥	٩٣	٧	٢

٦- أنماط الإسكان : يمكن تجميعها في ثلاثة هي : مباني متعددة الطوابق (عمارات) - مساكن تحتوي على أفنية داخلية - غرف مؤجرة .

المباني المتعددة الطوابق - العمارات - وتنتشر بشكل واسع على الأرض الزراعية التي تم تقسيمها ، وتتراوح مساحة الوحدة السكنية في المتوسط بين ٤٠ - ١٣٠ م^٢ وطريقة الإنشاء هي الطريقة التقليدية إما حوائط حاملة وأسقف مسلحة ، أو مباني هياكل خرسانية ، يرتفع المبنى من دور إلى ٤ أدوار وقد يزيد إلى ٥ أو ٦ أدوار في بعض الأحيان ، والمناور الداخلية ضيقة للغاية تمثل ١٠٪ من مساحة قطعة الأرض يقابلها حولى الثلث في المباني التي تبنى طبقاً لأحكام قانون تنظيم المباني ، ويترتب على ذلك انخفاض المستوى الصحي من ناحية الإضاءة والتهوية .

وبالنسبة للمساكن التي تحتوي على أفنية - أحواش - داخلية ، فالمسكن مخصص لأسرة واحدة ،

* محمد شندى دراسة مقارنة لتخطيط أنماط الإسكان لذوى الدخل المحدود - رسالة ماجستير - قسم هندسة التخطيط العمراني - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - القاهرة - ١٩٩٠ - ص ص ١١٢ - ١١٧ .

يشبه المسكن الريفى الذى كان يعيش فيه المهاجر قبل مجيئه إلى القاهرة ، وبهذا يمر صاحب المسكن من أسلوب المعيشة الريفية إلى أسلوب المعيشة الحضرية على مرحلتين ، وغالبا ما يكون هذا الحال فى مناطق وضع اليد على ارض الحكومة ، والمباني عبارة عن حوائط حاملة من الطوب أو الدبش والأسقف إما خشب أو أى مادة أخرى ، تقوم الأسرة بالبناء بالجهود الذاتية ، وتتراوح مساحة المسكن بين ٦٠ - ٧٥ م^٢ وتتجمع النساء فى الفناء لمزاولة نشاطهن المنزلى ، كما يتوفر بالمسكن أماكن للتخزين وتربية الطيور .

وتنتشر الغرف المؤجرة كوحدة سكنية فى هذه المناطق نتيجة للطلب عليها ، حيث توفر المأوى للمهاجرين الجدد بجوار أماكن العمل ، وتختلف نسبة هذا النوع باختلاف الموقع ، وتصل فى بعض الأحيان إلى نسبة عالية حيث تقبل المهاجرين الجدد - وصلت هذه النسبة إلى نحو ٢٠% من إجمالى المساكن فى منشية ناصر ، المساحة للغرفة التى تقطن فيها الأسرة تصل فى المتوسط إلى ١٠ م^٢ .

وتتم عمليات البناء داخل هذه التجمعات العشوائية بالبعد عن النظم الحديثة ، نظرا لأن المالك أو واضع اليد على أرض الدولة المقتصبة يقوم بدور المقاول فى كثير من الحالات فيشتري مواد البناء من حديد وأسمنت وزلط ورمل وطوب بمعرفته ، ثم يستأجر صغار المقاولين أو الحرفيين للقيام بعملية إنشاء المسكن بناء على إرشاداته وتوجيهاته وتحت إشرافه .

٧- الإستعمالات : تتداخل إستعمالات الأرض السكنية فى المناطق العشوائية مع الصناعية والتجارية والورش، أى لا يوجد فصل واضح بين هذه الأنشطة ، كما تنتشر الأسواق والخدمات اليومية والأسبوعية بهذه المناطق ويعتمد معظمها على الطرق كوسيلة عرض ومكان للبيع .

ويوضح الجدول الآتى نسبة المساحات المخصصة للإستعمالات المختلفة فى بعض المناطق العشوائية حول القاهرة .

جدول (١٠) المساحة المخصصة للإستعمالات المختلفة
فى بعض المناطق العشوائية حول القاهرة

المنطقة	الإستعمالات الخاصة	الإستعمالات العامة
ميت عقبة	٧٦%	٢٤%
المطرية	٦٦%	٣٤%
الهرم	٨٠%	٢٠%
بولاق	٧٢%	٢٨%
جنوب الجيزة	٧٠%	٣٠%

ويتضح أن النسبة المئوية للمساحات الخاصة تتراوح بين ٦٦ - ٨٠% والعامة بين ٢٠ - ٣٤% .

وتفتقر المناطق العشوائية إلى الحدائق والمساحات الخضراء والمناطق المفتوحة وأماكن اللعب والترفيه ، وعدم وجود أى متنفس للسكان وسط التكدس الشديد للمباني والسكان ، كما يعتبر الشارع المكان

الرئيسى للترويج عن أهالى المنطقة وتستخدمه الأطفال كمكان للعب .

٨- النواحي الجمالية : الطرق ضيقة وغير مستقيمة وقذرة ، والمباني المقامة على جوانبها كالحلة المنظر ، وبروز الأبراج المتقابلة تكاد تكون متصلة ، إلتحام سكنى وسكانى رهيب ، ينطق بالتدهور العام للبيئة الحضرية ، بيئة قاحلة كالحلة ينضب فيها النواحي الجمالية ، يألف الفرد فيها القبح ويفقد القدرة على التمييز بين الجميل والقبيح ، هذه المناطق حديثة فى إنشائها ولكنها متخلفة فى كل مقومات الحياة ، وهى عبارة عن حزام تخلف يخلق المدن الكبرى كالقاهرة ويمنع نموها ويشوه جمال الطبيعة حولها ويسلب منها جمال الحضر الدائم.

٩- المرافق العامة والخدمات : الكثير من المناطق متصلة بالمياه ونسبة قليلة غير متصلة ، وبعض المناطق تعتمد على المياه الجوفية (طللمات إرتوازية) كما ينتشر نظام الباعة الجائلين للمياه ، وبالنسبة للصرف الصحى يتم عمل وصلات فرعية تتصل بشبكة الماجرى الرئيسية فى حالة قرب المنطقة من منطقة عمرانية متصلة بشبكة الصرف الصحى ، وفى المناطق الأخرى يكون الصرف عن طريق عمل خزانات تحليل لمجموعة من المباني أو الصرف على الترع والمصارف بالمناطق التى تكون قريبة منها ، وعادة يتم التخلص من المخلفات عن طريق عربات شفط آلية حكومية أو بعربات تجرها الدواب . الكهرباء تصل إلى كثير من المباني بطريقة رسمية أو غير رسمية . ولا يوجد نظام لنظافة الشوارع من كنس ورش وجمع قمامة والتخلص منها .

وتتشترك المناطق العشوائية جميعها فى قلة الخدمات العامة ، فالخدمات التعليمية غالباً ما تكون للمراحل التعليمية الأولى ، وكذلك إنخفاض مستوى الخدمات الصحية والاتصالات ويمكن تحديد سمات الخدمات العامة بالمناطق العشوائية فى الآتى :

أ- نقص الخدمات وإن وجدت فإنها لا تتناسب مع حجم السكان وتكون ذات مستوى أقل من مثيلتها بالمناطق الرسمية أو غير موزعة توزيعاً سليماً على أجزاء المناطق .

ب- تزداد الخدمات بالمناطق العشوائية مع مرور الزمن ولاسيما الخدمات التعليمية .

ج- تكاد تنعدم بالمناطق العشوائية المسطحات الخضراء والخدمات الثقافية والترفيهية والإدارية والمباني العامة .

د- المناطق الواقعة على حدود الكتلة العمرانية للمدن تكون أوفر حظاً فى الحصول على نصيب من الخدمات أعلى مما تحصل عليه المناطق التى تبتعد عن الكتلة العمرانية .

ولا توجد فى المناطق العشوائية الإحتياجات اللازمة لمواجهة الكوارث الطبيعية والحوادث الرئيسية ، مثل كوارث الزلازل والإنهيارات والسيول وحوادث نشوب الحرائق وإنتشار الأوبئة التى ترجع إلى التكدس وعدم النظافة والتهوية ، ولاشك أن عدم وجود شوارع واسعة تسير فيها السيارات ومناطق مفتوحة وإحتياجات الإسعاف ومكافحة الحريق يعقد المشكلة ويضاعف الخسائر فى الأموال والأرواح .

الخصائص الاجتماعية والإقتصادية

تأثرت هذه الخصائص بنوعية الأعمال التي ينخرط فيها المهاجرون والإحتكاك اليومي ببيئة حضرية جديدة عليهم ، ، بما يتضمنه هذا الإحتكاك من مواجهة عادات وتقاليد ومصالح ومطالب هي أيضا جديدة عليهم، ويمكن تحديد الخصائص التي يتسم بها سكان المناطق العشوائية في :

١- الأصل الريفي : يشترك سكان المناطق العشوائية في أن أكثر من ٥٠٪ منهم من أصل ريفي ، بينما ١٠٪ كانوا يقيمون في مدن أخرى قبل نزوحهم إلى القاهرة ، أما الباقي فإما من مواليد المنطقة نفسها كانوا يقيمون أصلا في القاهرة ، وتهدمت مساكنهم ، أو تزوجوا فاستقلوا عن أسرهم .

٢- إنتشار الأمية : تنتشر الأمية بين الجنسين وبصفة خاصة الإناث إلا أن الوضع قد إختلف بالنسبة للجيل الثاني من المستوطنين ، حيث ينخرط الغالبية العظمى من الأطفال في المراحل التعليمية المختلفة .

٣- المهن الغالبة : يعمل حوالي ٤٠٪ من سكان الجيل الثاني كعمال مهرة بعد أن إكتسبوا هذه الخبرة عبر السنوات أو عن طريق التدريب ، غير أن حوالي ٣٠٪ يعملون كعمال غير مهرة ، وحوالي ٥٪ من قطاع الخدمات ، أما الباقي فيعملون في القطاع غير الرسمي (حرف صغيرة - عمال باليومية) .

٤- عمل المرأة : المرأة في المناطق العشوائية مغبون حقها فالغالبية العظمى منهن مازلن خارج قوة العمل الرسمي ، يعملن كربات بيوت ، أما العاملات منهن فإما موظفات إذ تمتعن بقسط من التعليم أو عاملات غير ماهرات في قطاع الصناعة أو قطاع الخدمات وبصفة خاصة التجارة إذا لم يكملن تعليمهن .

٥- نوعية الأسرة : الأسر النووية في المقام الأول ، فقد أخذ هذا النوع من الأسر يحل تدريجيا مكان الأسر الممتدة ، حيث أن حوالي ٩٠٪ من الأسر نووية ، حتى ولو أقام الشباب بعد زواجهم مع آبائهم في الأسرة الأم ، فإن لديهم دخول مستقلة ، وبالتالي يشاركون الأهل في الإقامة ولكنهم يتصرفون كوحدات إقتصادية مستقلة .

٦- حجم الأسرة : يرتفع حجم الأسرة في المناطق العشوائية حيث يبلغ حوالي ٥,٧ فرد وهناك على الأقل ١٥٪ من الأسر يزيد حجمها عن ٩ أفراد - أسر ممتدة - هذا ويبلغ عدد الأطفال في الأسرة الواحدة أربعة أطفال في المتوسط .

٧- الكثافة : التكدس - التزاحم : تصل الكثافة السكانية في بعض الحالات أكثر من ١٥٠٠ نسمة/هكتار (أي ٦٣٠ نسمة/فدان) يقابلها في القانون ١٥٠ نسمة/فدان ، ويوجد تكدس أكثر من أسرة في مسكن واحد وتكثر هذه الظاهرة في الأحياء القديمة بوسط المدينة وفي المناطق العشوائية ، تستأثر كل أسرة بجزء من المسكن وينتفع الجميع بمرافقها معا بالتناوب ، كما يرتفع معدل التزاحم بالغرفة الواحدة حيث يصل في بعض الأحيان إلى ٣ افراد/غرفة .

٨- الحالة الصحية والتعليمية : تتميز هذه المناطق بالنقص الشديد في الخدمات الصحية الأساسية مما أدى إلى

ارتفاع نسبة الوفيات بين المواليد والأطفال حيث بلغ ٨٥ طفل في الألف ، وهو معدل مرتفع جدا - حوالى ٨ أمثال المعدل فى الدول الصناعية ، كما أن نسبة الأميين أعلى من مثيلتها بالنسبة للمعدل العام نتيجة نقص الخدمات التعليمية وعدم إكتراث السكان بتعليم أبنائهم .

٩- يؤر التوتر الإجتماعى : تشكل بعض الأسر فى المناطق العشوائية بؤر توتر إجتماعى دائمة للمجتمع ، وأى قلق أو إنحراف يجد فى أبناء هذه الأسر فريسة سهلة ، نظرا لما لديهم من إحساس كبير بعدم الأرضيا ، يتحول إلى حقد على المجتمع وكرهية لأفراده ، ولأن غالبية هذه الأسر لديها أجهزة تليفزيون فإن هذا الجهاز يعرض عليهم أنماط الإسراف والبذخ والرفاهية التى يتمتع بها أبناء المدينة ، كما تعتبر المناطق المتخلفة مرتعا خصبا للغوغائية الذين يستغلون الأحداث ويحركون الناس ذات النفوس المهتاجة والتى يملوها السخط والغضب بسهولة ، ويقومون بأعمال السلب والنهب والتخريب للمنشآت العامة ، ومن أمثلة ذلك :

- أ- حريق القاهرة ١٩٥٢ إذ إستغل الدهماء إضراب البوليس - الشرطة - وقاموا بحرق القاهرة .
 - ب- أحداث ١٨ ، ١٩ يناير ١٩٧٧ نتيجة قرار الحكومة برفع الأسعار حيث قام الدهماء بعمليات السلب والنهب - وأمر الرئيس السادات بإزالة منطقة عشش الترجمان - بجوار جريدة الأهرام - ونقلهم إلى مدينة السلام ، لإعتقاده أن بداية حركة العصيان بدأت من هذه المنطقة .
 - ج- أحداث الأمن المركزى عام ١٩٨٤ بالجيزة وحدث أعمال السلب والنهب والتخريب .
- ومما يساعد على تفاقم الأوضاع المدنية صعوبة تحرك سيارات الأمن بالكفاءة اللازمة للإمساك بزمام الأمور وفض أعمال الشغب نتيجة لعدم وجود الشوارع الواسعة التى توفر سيولة المرور لسيارات الأمن .

١٠- الشرعية : يعانى سكان المناطق العشوائية من مشكلة عدم شرعية تلك المستوطنات التى شيدوها على أرض غالبا ما تكون ملك الدولة عن طريق وضع اليد مما يجعلهم فى حالة قلق وخوف وعدم إطمئنان باستمرار ، وعلى الجانب الآخر أدى هذا الخوف إلى تماسكهم وتضامنهم فتمكنوا من تنظيم هذه المستوطنات وإقامة حياة إجتماعية ، فشيدوا سويا الكتاتيب والمدارس والمساجد والوحدات الصحية ، كما تمكنوا من فتح وحدات تجارية متعددة لسد حاجاتهم اليومية ، وتمثل هذه الأنشطة التى تمكنوا بواسطتها من تنظيم حياتهم تكيف المهاجرين للحياة فى المدينة وصراعهم فى البقاء فى مجتمع كان إلى عهد قريب غريبا عليهم .

١١- ميزانية الأسرة : تخصص الأسرة حوالى ٦٠٪ من دخلها أو ميزانيتها للطعام بينما تتراوح النسبة المخصصة للإسكان سواء كانت إصلاحات يقوم بها الملاك فى مساكنهم أو إيجارات يدفعونها أو مصروفات خاصة بالإنارة والمياه فيما بين ٢٠ - ٢٥٪ من ميزانية الأسرة ، وتوجد الأدوات المنزلية الحديثة كالتليفزيون والغسالة .

١٢- العمالة : يزاول كثير من سكان هذه المناطق أنشطة هامشية ، وذلك لإنخفاض مستواهم التعليمى والتقنى ، أنشطة هامشية تدر عائدا ولكن غير منتظم ، بما لا يتيح الإستقرار الكافى فى حياة الأسرة ، كما لا تتوفر

وسائل الإنتاج الحديثة ، فالموجود فى المناطق العشوائية مصانع صغيرة وورش ووحدات منتجة للخدمات تستوعب بعض المعروض من القوى العاملة .

١٣- إهدار الطاقة الإقتصادية : على المستوى القومى تعتبر المناطق العشوائية مثالا حيا لإهدار الطاقات الإقتصادية والمتمثلة فى العنصر البشرى ، حيث لا يمكن أن يتحول شخص معين من حالة الإستهلاك فقط ، إلى حالة الإستهلاك والإنتاج ، إلا إذا توفرت له ظروف بيئية وصحية ومهنية مواتية ، وهو ما يفتقد ولا يوجد داخل هذه المناطق ، كما أن عزلتها تجعل سكانها بعيدين عن أى محاولة للتطوير فى صورة الإنخراط فى مراكز التدريب المهنى والتدريب التحويلي ومراكز التأهيل الموجودة داخل المدن ، والتي تتيح لهؤلاء السكان إكتساب مهارات معينة تزيد من قدرتهم الإنتاجية فى سوق العمل وتؤهلهم للإلتحاق بأعمال أكثر إنتظاما .

الآثار المترتبة على النمو العشوائى

ورد فى خطة وزارة الإسكان عام ١٩٧٦ أن النمو العشوائى فى مصر يلتهم حوالى ٦٠ ألف فدان من أجود الأراضى الزراعية ، وإذا إستمر هذا المعدل حتى نهاية هذا القرن فإن الأرض الزراعية المفقودة ستمثل حوالى ٢٠% من إجمالى مساحة الأرض الزراعية فى مصر ، ويزيد من خطورة هذا الأمر أن مصر أصبحت تستورد نحو ٧٠% من إحتياجاتها من القمح ، وأن إنتاجها الزراعى لكى يساير متطلباتها من السكر والذرة والأرز والبقول والفاكهة والقطن عام ٢٠٠٠ فى حاجة إلى ٢٢ مليون فدان محصولى بدلا من ١٠,٧ مليون فدان حاليا ، أى أننا فى حاجة مستمرة للحفاظ على الأرض الزراعية وإستصلاح المزيد منها .

ويمكن تلخيص الآثار المترتبة على نمو المناطق العشوائية فيما يلى :

- ١- التعدى على الأرض الزراعية الخصبة والتي تمثل دعامة أساسية بالنسبة للأمن الغذائى وتوفير الغذاء .
- ٢- أن محاولة إصلاح والإرتقاء بهذه المناطق بعد نموها العشوائى عملية بالغة الصعوبة بالإضافة إلى ما تتطلبه من تكاليف باهظة مقارنة بالمناطق التى يتم تعميرها طبقا للقواعد والمعايير التخطيطية.
- ٣- تقنين هذه المناطق أى إعتبارها تجمعات عمرانية قانونية مشكلة بالغة الصعوبة حيث أنها عبارة عن مخالفات كثيرة لكل القوانين واللوائح ومن ثم إكتسابها الصفة القانونية يحتاج إلى كثير من الإستثناءات .
- ٤- فى حالة إكتسابها الصفة القانونية ، سترتب على إمدادها بالمرافق تحميل شبكات البنية الأساسية بأحمال فوق طاقتها التصميمية .

٥- غالبا ما تشكل هذه المناطق عائقا بالنسبة لنمو المدينة وإمتدادها بحيث يصعب معه توجيه الإمتداد العمرانى إلى الوجهة السليمة ، وتجدر الإشارة هنا إلى أن هذه المناطق تمثل نوعا من الإستثمار يمكن إذا ما أحسن إستغلاله وترشيده أن يضيف إضافة ملحوظة إلى رصيد الوحدات السكنية الخاصة ، خاصة وأن الدراسات الأخيرة قد أثبتت أن المسكن بالمناطق العشوائية المنشأ حديثا على درجة مقبولة من

الناحية الإنشائية فقط ، هذا بالإضافة إلى أن إزالة هذه الوحدات يستوجب توفير المسكن البديل وهو أمر بالغ الصعوبة في ظل أزمة الإسكان القائمة حاليا .

وقد أثبتت التجارب العالمية أن السياسات التي تعاملت مع هذه المناطق بمنطق الرفض : إبتداء من التجاهل التام وحتى الإزالة التامة بالبلدوز لم تفلح في معالجة هذه المشكلة .
ومن ثم فقد أصبح لزاما إتباع سياسة أكثر واقعية تركز على توفير البديل الملائم في الأرض غير المخططة وبسعر مناسب بحيث يمكن جذب فئات السكان إلى هذه المناطق الجديدة مع الإستمرار في تنمية وتحسين المناطق العشوائية بمجاوله حل مشاكلها القائمة بهدف الحد من التعدى على الأرض الزراعية .
المستمر .

الباب الثالث

إسكان العشش والمقابر

SHANTY TOWNS

إسكان العشش

إسكان المقابر

الباب الثالث

إسكان العشش والمقابر

SHANTY TOWNS

إسكان العشش

هناك جانب شديد الظلمة فى مشكلة الإسكان فى مصر ، يعتبر أحد عورات المجتمع ، وهو إسكان العشش ، هذا النوع يتزايد باستمرار ويمثل خطرا شديدا على المجتمع ، خاصة من الناحية الأخلاقية ، حيث ينتشر بين سكان هذه العشش التدنى الخلقى وتجارة المخدرات والبغاء والأمراض التناسلية بجانب نواحي الإجرام الأخرى ، وهؤلاء السكان شريحة ضخمة ، تقدر بنحو ٠,٥ ٪ من إجمالى سكان الحضر ، وهو عدد متزايد وليس متناقصا رغم الإضافة السنوية للوحدات السكنية .

وإسكان العشش عبارة عن أكواخ مشيدة أو كسر الخشب أو الصفيح أو ورق الكرتون أو ألواح الخشب الحبيبي أو كسر الطوب أو المشمع والخيش أو البوص والغاب وجذوع الأشجار ، غالبية العشش تتكون من غرفة واحدة ضيقة يتم داخلها النوم وتناول الطعام والإستحمام وإستقبال الضيوف بل وتربية الدواجن ومبيت الحيوانات فى بعض الأحيان ، معظمها بلا دورات مياه ، ويتم جلب المياه من المنازل المجاورة ، والكثير منها يخلو من أى أجهزة منزلية ، والممرات الموجودة بين العشش ضيقة مليئة بالمخلفات الأدمية والحيوانية مختلطة بالقمامة ، وتكاد القمامة تسد أبواب العشش من إرتفاعها بالممرات ، تقام فى الطرقات العامة وبعض الأزقة وفى الأماكن الفضاء ، وتأخذ شكل تجمعات متلاصقة ، تتركز داخل المدن وحولها ، ولا تكاد تخلو محافظة من إسكان العشش .

ويتزايد عددها بالمدن الكبرى خاصة بالقاهرة والإسكندرية والجيزة وبورسعيد والمنيا وأسيوط .

وبالنسبة للقاهرة يمكن تحديد نطاقات هذا النمط من الإسكان فى :

- مأوى العشش الواقعة فى زمام - حرم - الترغ والمصارف الواقعة داخل القاهرة الكبرى .
- مأوى العشش حول المناطق الصناعية فى شبرا الخيمة وحلوان وإمبابة نتيجة لجذب الصناعة للمهاجرين من المناطق الزراعية .
- مأوى العشش على ضفاف نهر النيل فى الجيوب الزراعية المتناثرة .
- مأوى العشش على إمتداد - حرم - الأرض المجاورة للسكك الحديدية .
- مأوى العشش حول المناطق الأثرية مثل سور مجرى العيون وأراضى الوقف .

وهى موجوة فى كل أقسام القاهرة وإن كانت تتركز أكثر فى الجمالية والزاوية الحمراء والشرابية

والمطرية ومصر الجديدة ومدينة نصر وبولاق والخليفة ، وأهم العشش فى الجيزة فى قسمى إمبابة والجيزة* ، ويوضح شكلى (٢٢ ، ٢٣) نماذج لبعض إسكان العشش .

وغالبية العشش لا تبعد سوى أمتار قليلة عن مناطق وشوارع حيوية ومن مقار جهات حكومية معينة، ورغم ذلك لم تمتد إليها يد العون والمساعدة ، فعشش ملاعب شريحة - على سبيل المثال - تقع خلف نادى شباب الجمالية ، شاهدها وزراء ومرشحون للمجالس النيابية خلال حملاتهم الانتخابية ، ومع ذلك لم تدخلها عربة قمامة واحدة .

وخلال السنوات الطويلة الماضية ومع نسيان المجتمع لهذه الظاهرة ترعرعت داخل هذه العشش كل أنواع الانحرافات ، وفى بيئة الفقر الشديد والغياب الشامل للمرافق العامة من مياه شرب وكهرباء وصرف صحى وجمع قمامة وخدمات أمنية ، جاء اللصوص والخارجون على القانون للإحتماء بها ، وليجدوا بيئة جاهزة لتجنيد الصغار والشباب فى عمليات السرقة وتوزيع المخدرات والدعارة .

المشكلة تضخمت وتعددت جاونبها ، ولم يعد توفير المأوى الملائم كافيا لإصلاح حال سكان هذه العشش ، فالأحوال الصحية تدهورت ، وسوء التغذية عام والأحوال الإجتماعية مهلهلة ، والأحوال الإقتصادية سيئة ، ومع تنوع التراكمات السلبية يحتاج الأمر إلى وسائل متعددة لإصلاح النفوس وملء البطون ، وتشغيل الأيدى العاطلة ، وبدون ذلك فالمجتمع هو الخاسر .

وببقاء العشش سيخسر المجتمع قوى بشرية كان يمكن توجيهها للإنتاج ، تتجه حاليا إلى أعمال غير مشروعة ، وسيخسر موارد تدفعها شركات التأمين بسبب عمليات السرقة ، وسيزيد الإنفاق على خدمات الأمن، وسيخسر المجتمع من موارده وصحة أفراد ، نتيجة إنتشار المخدرات والانحرافات ، كما سيخسر مصداقيته لإنقاذ سكان هذه العشش من المعيشة غير الآدمية التى يعيشون فيها .

وسيتناول الجزء التالى نماذج لبعض العشش الموجودة بالقاهرة .

نماذج لإسكان العشش

عشش الشرايية

تجمعان رئيسيان أحدهما عشش المظلوم قرب سنترال الشرايية ، والآخر قرب مكتب صحة الشرايية ، يتكون التجمعان من عشش من البوص والطين والخشب الحبيبي وكسر الأخشاب ، أكثر من نمط ، كل عشة تستحق الإهتمام : فهذا رب أسرة كفيف عجز عن العمل ، وهذا معوق ، وهذه أرملة عجوز ليس لها أحد ، تتفق على أولاد إنها المريض ، وهذه مطلقة تربي عددا من الصغار ، عشرات الحالات المأساوية .

* ممدوح الولى : إسكان العشش والعشوائيات . نقابة المهندسين - القاهرة - ١٩٩٣ .



مسطرد - ترعة الإسماعيلية



ميت عقبة



شكل (٢٢) أمثلة لمواقع إسكان العشش في مصر



عشش من مواد مختلفة

شكل (٢٣) إسكان العشش الأخرى في مصر

أسقف الحجرات لا تمنع سقوط الأمطار على سكانها ، وكثيرا ما يحدث ماس كهربائى ، فيضطر السكان أثناء المطر إلى مغادرة حجراتهم .

يتراوح حجم الأسرة بين ٥ - ٩ أفراد ، وعلى الأسرة أن تكيف نفسها فى حجرة مسطحها ١٠م^٢ ، الأرضية أسمنتية ، ينام البعض على سرير والبعض تحته ، والبعض بجواره ، كل شئون الحياة تتم داخل العشة ، إستطاع بعضهم - وهم قلة - إستقطاع جزء من الشارع بعرض مترين بجوار الحجرة ، وصنع هيكلًا خشبيا كحجرة إضافية ، للفصل بين الأولاد البنات فى النوم ، خاصة أن البنات فى سن الزواج وعدد أفراد الأسرة قد يبلغ ٩ أحيانا .

بعض الآباء يعمل فى الحكومة أو فى الشركات ، البعض غير قادر على العمل لعجزه البدنى والصحى ، أقام بعضهم كشكا للبقالة ، وقام بعضهم بتعبئة الملح فى أكياس تقوم عربات الكارو ببيعه فى مناطق أخرى ، وتعيش بعض الأرامل على معاش الضمان الإجتماعى المتواضع جدا .

المكان ضيق مكس بالبشر والحيوانات وفضلاتها ، ينتشر لعب القمار وتعاطى المخدرات والخمور وبيع الحبوب المخدرة ، وتجمعات اللصوص والمشاجرات التى تستخدم فيها السنج والمطاوى ، وهو ما يماثل عرضا يوميا مفتوحا للصغار وطلبة المدارس للتقليد والتعليم : بداية من سرقة الملابس وبعض الأمتعة الخفيفة من لاناىل المجاورة ، إلى تشكيل عصابات منظمة تمارس نشاطها فى مناطق أخرى ثم تعود للمنطقة بالحصيلة .

أطفال المساكن الشعبية المجاورون للعشش يشاهدون من النوافذ هذه العروض المجانية للقمار وتعاطى المخدرات والمشاجرات ، ويستمعون إلى أحط الألفاظ والشتم ، وسكان العشش ينالون نصيبهم أيضا من ممارسات المنحرفين ، وأقلها التلصص على النساء من فتحات العشش ، ومهاجمة النساء فى دورات المياه ليلا خاصة من جانب السكارى منهم ، ولأن ابواب دورات المياه أصلا مكسورة ومخلعة ، فإن إحتياج إمراة أو فتاة لدخول دورة المياه ليلا يجب تأجيله إلى الصباح ، إتقاء للمخاطر ، حيث أن ولى الأمر مهما كان قويا أو شرسا فلن يستطيع التصدى لهؤلاء المنحرفين .

عشش ملاعب شبيحة - الجمالية

تقع هذه العشش خلف نادى شباب الجمالية بالقاهرة ، تضم حوالى ٣٠٠ عشة من الصفيح والأخشاب والكرتون ، عمرها أكثر من ثلاثين عاما ، شهدت العديد من الحرائق الضخمة والمحدودة ، والتى كان بعضها يقضى على عشرات العشش فى وقت قصير ، خاصة وأن العشش محاطة بكميات من الكرتون والكهنة والبلاستيك ، التى يجمعها بعض السكان ويعيشون على بيعها .

كانت العشش فى الماضى تعتمد أساسا فى إقامتها على توليفة من الأخشاب والكرتون والصفيح ، إلا أنها بعد الحريق أصبحت تعتمد على الواح الصاج لتتحمل الحريق ، فى الوقت نفسه تتميز بسرعة إعادة بنائها

للمبيت بها فى أعقاب الحريق ، وفى إحدى العشش ، كان سرير الأولاد عبارة عن مجموعة من القطع الخرسانية المستخدمة فى بردورات الأرصفة وعليها بطانية ، وتأخذ العشش شكل صفوف طويلة متجاورة مختلفة الارتفاعات ، وتشترط إدارة الكهرباء وجود ولو سور مبنى بالطوب لتركيب عداد الكهرباء عليه ، (حاول أحدهم البناء بالطوب والخرسانة ولكن بلدوزر المحافظة أزال المبنى) ، كل العشش بلا دورات مياه، والغالبية يقضون حاجاتهم فى الجبل المجاور ليلا ، وعند الضرورة تستخدم جرادل أو صفائح داخل العشش يتم تفرغها بعد ذلك بعيدا عن العشش .

أرضيات العشش طينية والأسقف لا تتحمل المطر الشديد ، وجدران العشش من الصفيح لا تحقق الخصوصية ، حيث لا تخلوا من تقوب أو فتحات ، النوافذ بلا شبابيك ، وتتم كل الأعمال المعيشية داخل العششة على الأرض مثل الطبخ على وابوز غاز ، الملابس فى نملية أو دولاب صغير أو تعليق على حبل ، ويوجد فى بعض العشش أجهزة التليفزيون والبوتاجاز .

المنطقة بأكملها لم تدخلها عربة قمامة طوال تاريخها ، لذا تركت القمامة والفضلات فى الممرات ، بعض السكان لديهم عربات كارو ، وتشارك الحمير السكان فى هذه الحالة الإقامة فى العشش ، وتتجمع فى الممرات فضلات الحيوانات مع القمامة مع الفضلات الأدمية ، وكذا أسراب الناموس الذباب ومن النادر أن يرتدى أحد السكان شينا فى قدميه سواء كانوا صغارا أو كبارا .

معظم السكان نازحون من بعض محافظات الصعيد ، يشتغلون عمالا باليومية أو عمال قمامة أو باعة روبايكيا خارج المنطقة ، ويعودون مساء ، يحرص المرشحون للمجالس المحلية ومجلسى الشعب والشورى أن تكون لدى السكان بطاقات إنتخابات .

قرب المنطقة من العمران يسهل على الأولاد التعليم ، حتى وصل بعضهم إلى مرحلة الثانية ، وغالبية الصغار لا يذهبون إلى المدرسة ، بل يصحبون آبائهم فى أعمالهم ، منهم باعة الروبايكيا والعريجية وجامعى القمامة ، نشأت علاقات نسب ومصاهرة بين الأسر نتيجة تزواج الأبناء الذين إستمروا فى الإقامة بالمنطقة ، حيث لا يتطلب الأمر سوى إقامة عشة إضافية مجاورة .

قد تلجأ بعض المسنات أو الرامل أو الزوجات اللاتى فقدن أزواجهن بسبب المرض المزمن إلى جمع العظام والكهنة والزجاج لبيعه والإنفاق من حصيلته ، أحد الأرامل تدير كشكا للبقالة وأخرى تبيع فاكهة من الدرجة الثالثة فى كرتونة .

عشش عزبة محي بك - شببرا

تقع هذه العشش خلف مدرسة السيدة رقية وشركة الترام بالقرب من نادى إسكو بشبرا ، أقيمت هذه العشش نتيجة توسعة شارع شببرا إلى أربعين مترا فى الخمسينيات ، حيث أزيلت بعض البيوت وانتقل سكانها إلى هذه المناطق لحين تدبير المحافظة مساكن بديلة لهم ، وقد قامت المحافظة بالفعل ببناء مساكن شعبية خلف

نادى إسكو لنقلهم إليها ، ولكن المهجرون من السويس بعد حرب ١٩٦٧ كانت لهم الأولوية فى الإقامة بتلك المساكن إلا أنهم احتفظوا بها بعد عودتهم إلى محافظاتهم ، وهكذا لم تحصل أسرة واحدة من السكان المضارين على مسكن واحد ، (كان عدد الأسر فى ذلك الوقت ١٥٠ أسرة) .

بعض حجرات العشش من الخشب الحبيبي والسقف خشب والأرضية لياسة سمنتية ، وبعضها عشش طينية أو من كسر الخشب ، تقيم بعض الأسر فى أكثر من حجرة ، كثير من سكان العشش الطينية حياتهم بدائية ، يخلو المسكن من أى سرير أو متاع سوى حصيرة بالية على أرض طينية ، ويجاور الحصيرة بعض الأوانى والأطباق ، بعض سكان هذه العشش أحدث فتحة فى الأرضية لاستعمالها كمرحاض يتم تغطيتها بقطعة من الخشب عند عدم الإستخدام .

الفقر شديد واضح على أجسام النساء النحيلة ، يكتسبن رزقهن من بيع الكبريت أو الترمس أو الذرة. المشوى أو الخضر أو الحلوى الشعبية فى طرقات العزبة ، الدواجن تشاركهن فى المعيشة داخل العشة وخارجها، بالإضافة إلى الأغنام والكلاب والحمير ، وتكثر فى المنطقة التى لم تدخلها عربة قمامة ، أسراب الناموس والذباب والثعابين والغرس والفئران .

أيام الانتخابات يسمعون وعودا متكررة من المرشحين لأعضاء المجالس النيابية بحل مشاكلهم ، كما نشرت الجرائد أحوالهم وظروفهم .

عشش عزبة عثمان وعزبة رستم - شبرا الخيمة

صف طويل من العشش أقيم منذ عام ١٩٨٤ ، بعض أصحاب العشش من الأرامل والمسنات ، اللاتى يعشن على الصدقات ، وتخلو عششهن من أى أجهزة منزلية عدا وابور جاز وحلل وأطباق ، دخان مصانع ناروبين الخانق والناموس المتصاعد من المستنقعات والقمامة وتجاهل القيادات المسنولة عن حل مشاكلهم..... كل هذه الأمور يمكن لسكان العشش أن يتحملوها بجانب ما يبته تجمع اللصوص اليومى بالمنطقة من رعب لهم.

مناطق مهجورة تتوافد إليها أعداد كبيرة من اللصوص والمدمنين للمخدرات ، البعض يحمل المدى، والبعض يحمل أسلحة نارية أو يقذف المارة بالحجارة ، ومع السكر وتعاطى المخدرات يندفع السكارى لإقتحام العشش على النساء والبنات شاهرين المدى ، وأبواب العشش لا تتحمل أى مقاومة ، مثلها فى تحملها مثل الجدران المصنوعة من القطع الخشبية ، ويندفع آخرون لتجريد المارة مما معهم ، والنتيجة حذر تجول السكان مع غروب الشمس خشية الإصابة بطلقات الرصاص .

خيمة اللصوص الموجودة فى المنطقة لم يجرؤ أحد على هدمها نهارا خلال غيابهم عنها خشية معرفتهم للفاعل ، وتهديدهم بحرق العشش ، كما لا يجرؤ أحد على الإتصال بقسم الشرطة الواقع بعيدا عنهم حيث أن من أبلغوا سابقا عن تعرضهم للسرقة والعدوان لم يتم إنصافهم وتعرضوا للأذى .

أيام المطر لا تتحمل الأسقف منع المطر من التسرب إلى داخل العشة ، ويضطر كثير من السكان إلى اصطحاب صغارهم إلى مداخل البلوكات المجاورة حتى يتوقف المطر ، حتى الدواليب لا تحمي الملابس داخلها من البلل أثناء المطر ، توجد دورات مياه داخل العشش أو بجوارها رغم ضيق المساحة ، حظائر الدواجن بجوار العشش ، غطى سكان بعض العشش الجدران بالكرتون حتى تستر ما بداخلها عن المتلصصين المارين بالشارع ، مستغلين الفراغات الموجودة بين القطع الخشبية ، وما زالت رؤية النائمات داخل العشة من الشارع مسألة سهلة .

يتضرر سكان بعض البلوكات المجاورة من تواجد هذه العشش ، يلقون عليهم بأكياس القمامة ، وأحيانا بالخرق المشتعلة وأعقاب السجائر مما تسبب عنها بعض الحرائق .

معدل الإنجاب مرتفع بصرف النظر عن تدنى المستوى الإقتصادي ، المتمثل في عدم القدرة على دفع ألف جنيه يطلبها مجلس المدينة للحصول على مسكن ، وقال أحدهم "لو معنا ألف جنيه ما تحملنا طرق اللصوص على أبوابنا ليلا ، ولقمنا بإستئجار حجرة في أى بيت تخميننا من سكن الشوارع ...". حلم السكان هو الحصول على حجرة أيواء بدورة مياه مثل التي يقيمون بجوارها ، ويحسدون سكانها على ما هم فيه من نعم ...!

خصائص إسكان العشش

الخصائص العمرانية

أنماط العشش متنوعة تجمع في تكوينها كما سبق ذكره بين القطع الخشبية القديمة والغاب والصفيح والكرتون والصاج والخيش ، البعض يقيمون عششهم من الصفيح والكرتون ، كما هو الحال في عشش (الصفيح) بالجمالية ، والبعض يقيمونها من قطع الأخشاب القديمة أو من ألواح الخشب الحبيبي ، والبعض لا يجد أمامه سوى البوص والغاب والطين ، أما الأسقف فتجمع ما بين جزوع الأشجار وعروق الخشب ، تغطيها ألواح من الصاج أو أجولة البلاستيك الفارغة ، كمشمعات تمنع تسرب المياه إلى داخل العشة أثناء سقوط المطر ، وإرتفاع السقف يسمح بالوقوف داخل العشة ، إلا أن بعضها منخفض بحيث يتم الدخول والإقامة فيها بالإنحناء المستمر .

والأرضيات عادة ترابية ، وإن كان بعض أصحاب العشش المصنوعة من الخشب الحبيبي يضعون طبقة أسمنتية - لياسة - فوق الأرضية .

ومساحة العشة في الغالب صغيرة لأسباب عدة أهمها عدم القدرة على تكاليف قطع الأخشاب اللازمة لتوسعتها ، وصغر مساحة الأرض في مناطق تجمع العشش ، التي تتوافد عليها الأسر التي إنهارت منازلها ، أو الإضطرار لإقلال مساحة العشة الموجودة في شارع مرور حتى يمكن أن تكون حركة سير السيارات طبيعية ،

وغالبية هذا النوع من العشش ترتكن إلى أحد الأسوار أو الجدران مثل العشش المجاورة لمبنى جمعية المواساة بالعباسية ، وبذلك تتكون العشة من ٣ جوانب فقط والجانب الرابع هو السور أو الجدار الموجود أصلا .
ويصل عمق العشة فى بعض الأحيان إلى ٢,٥ متر حتى لا تأخذ جزء كبيرا من نهر الشارع ، وفى مناطق أخرى يصل إلى ٣ متر ، ويمكن عمل عشة إضافية خاصة مع الأسر كبيرة الحجم ، والتي يتزوج أبناؤها فى نفس المنطقة ، وهناك بعض الأسر التي تقسم العشة إلى نصفين ، أحدهما للنوم والآخر للمعيشة ، وإن كان هذا يعد ترفا لا تحظى به الغالبية العظمى من سكان العشش ، التي تجمع ما بين النوم والأكل والطبخ والاستحمام والمعيشة فى نفس حيز المعيشة ، بل أن هناك بعض الأسر تشاركها بعض الدواجن فى المعيشة داخلها .

محتويات العشة عادة ما تكون من سرير للنوم وكنبة أسطنبولى عليها شلثة محشوة بقطع قماش قديمة ووابور غاز وبعض الحل والأطباق ودولاب خشبى أو معدنى صغير الحجم وأحيانا منضدة للطبخ عليها ، ولكن الشائع هو وجود الوابور على أرضية العشة وكذلك الحل والأطباق ، والبعض يضعونها فى أقفاص جريد معلقة على الجدران ، وليس كل العشش بها دولاب لحفظ الملابس داخله ، فالبعض يضعون ملابسهم فى صندوق كرتون ، أو يعلقونها فى مسامير على الجدران أو على حبل ممتد وسط العشة ، والبعض لديهم أجهزة بوتاجاز للطبخ ولكنهم قلة ، ونفس الأمر بالنسبة لإقتناء جهاز تليفزيون .
وبالنسبة للأضاءة فتستعمل لمبات الكهرباء فى كثير من العشش ، إلا أن هناك مناطق بأكملها مازالت تستعمل لمبات غاز الكيروسين مثل عزية محى الدين بجوار نادى إسكو بشبرا ، والتي تمنع تعليمات الحى دخول الكهرباء أو المياه إليها ، وكذلك توجد عشش كثيرة أخرى مازالت تعيش على لمبة الغاز .

وبالنسبة للمياه فالسمة الغالبة عدم وجود مياه الشرب النقية ، إلا أن سكان العشش حلوا المشكلة عن طريق جلب المياه من المنازل المجاورة أو من المساجد وتخزينها فى أوعية كبيرة أو أزيار ، بكميات تكفى للشرب والطبخ والاستحمام الذى يتم داخل العشة بالوقوف داخل طشت أو وعاء بمسطح واسع ، ولا حرج بالنسبة للصغار أن يتم إستحمامهم بهذه الطريقة سواء داخل العشة أو على بابها ، أما الشابات والنساء فإنهن يتناوبن الإستحمام داخل العشة أثناء خروج البالغين .

ويرتبط وجود دورات مياه داخل العشة بمساحتها وعدد السكان وطبيعة المكان ، فكلما كانت مساحة العشة صغيرة تعذر وجودها ، وهناك بعض التصرفات مثل حفر حفرة أرضية داخل العشة ثم تغطيتها بغطاء به فتحة تسمح بإستخدام المراض ثم تغطية الفتحة بقطعة خشبية بعد الإستعمال ، والبعض إقتطع مكانا بجانب العشة وأقام حوله حواجز خشبية ، بحيث يقتضى الأمر الخروج من العشة للذهاب للدورة ، التي تعتبر مصدرا للروائح الكريهة .

إلا أن إستخدام النساء لدورات المياه المجاورة للعشش ليلا محفوف بالمخاطر ، بسبب إعتداء السكارى عليهن ، وفى داخل العشة يحتفظن بصفاتح أو جرائد لإستخدامها عند الضرورة ، ثم إعادة تفرغها فى دورة

المياه أو دورات مياه المساجد أو فى بلاعات المجارى المجاورة ، وغالبية الدوريات الموجودة داخل العشش تخلو من وجود أبواب أو حتى مجرد ستارة مهما كان عدد الأولاد ووجود الفتيات اللانى فى سن الزواج ، وحتى جدران بعض دورات المياه الخشبية المطلة على الشارع بعضها به كسور أو ثقوب أو فتحات واسعة تجعل الرؤية متاحة بين من هم بداخلها ومن يسرون فى الشارع .

الخصوصية أمر مستباح بين سكان العشش ، فالتلاصق الشديد يجعل كل ما يدور داخل أحد العشش مشاعا لدى سكان العشش المجاورة ، والمسألة لا تحتاج تطفلا أو تلصصا بين سكان العشش المتجاورة ، فالقواصل الخشبية أو المصنوعة من الصاج أو الكرتون تساعد على نقل الأصوات من خلالها إلى العشش المجاورة ، ووجود فتحات أو ثقوب بها تجعل الرؤية ميسورة ، هذا بالإضافة إلى أن كثير من السكان قد أصبحت هذه المسائل لا تزعجهم كثيرا ، فإذا كان الجار يسمع ويرى ويعرف أدق أسرار وأوضاعه ، فهو أيضا يعرف كل أسرار وأوضاعه .

عشش الصفيح بالجمالية إحتزقت مرتين ، وكان السكان فى كل مرة ينجون بأنفسهم لتلتهم النار كل حاجاتهم المتوتضة ، ولم يعد يستطيع أحد الإدعاء بأنه لازالت لديه أشياء مستورة ولا حتى أجسام نسائه وبناته ، وهل يستر الصفيح وورق الكرتون شيئا ؟ فالإستحمام داخل هذه العشش المملوءة بالثقوب والفتحات أمر شائع للجميع .

الخصائص الإجتماعية والإقتصادية

رحلة طويلة من المعاناة لسكان العشش ، غالبا ما تبدأ من إنهيار المسكن القديم ، الذى كانت تقيم فيه الأسرة ، سواء كان إنهيارا مفاجئا أو تم فيه إخلاء المسكن بقرار إدارى من السلطات المحلية ، ولأن طابور الإنتظار لمن إنهارت منازلهم طويل ، حيث أن إدارات الإسكان ليس لديها وحدات سكنية كافية ، وغالبية الأسر لا تجد أمامها سوى الشارع لتقيم فيه ، وخاصة أن الأمر يأخذ شبه أشكال جماعية من سكان المنزل المنهار .

هذا بالإضافة إلى جماعة من النازحين من بعض محافظات الصعيد يشتغلون فى أعمال متدنية مثل عمال القمامة أو باعة الروبايكيا أو عمال باليومية يقيمون فى بعض العشش .

معدل حجم الأسر فى هذه التجمعات كبير حيث يصل إلى ٦ أفراد أو أكثر ويترتب على ذلك التكديس الشديد والرهيب فى العشة ، كما أن معدلات الإنجاب والوفيات مرتفعة ، ومعدلات وفيات الأزواج عالية ، وبعد وفاة الزوج فلا معاشات ، وإن وجدت فهى معاشات متواضعة للغاية .

الآباء يشكون الزحام فى العشة الذى لا يعطيهم الفرصة فى الخلوة الشرعية فالسرير عادة واحد وحوله ينام الصغار على الأرض ، فإذا إتسعت العشة لسريرين فالبنات تستحوذ على الجزء العلوى والصغار على الجزء السفلى سواء تحت السرير أو بجواره ، ونوم الأولاد مع البنات أمر شائع لدى سكان بعض العشش سواء صغار السن أو فى سن الزواج ، ولا يوجد دورة مياه خاصة أو ستارة بأحد اركان العشة تتوارى خلفها

الفتاة عند تغيير ملابسها ، ومشاهدة البنات الشابات نائمات بملابس النوم أمر شائع .

ويحلو للسكان الجلوس أمام العشش إما بسبب ضيق المكان فى الداخل أو إستخدام الشارع كمكان لغسيل الملابس ونشرها ، أو تربية الدواجن أو بيع المأكولات أو مشاهدة التلفزيون أو جلسات السمر ، وهو يزيد من نطاق التعارف والاندماج بين شباب وبنات العشش ، وبينهم وبين شباب المناطق المجاورة الباحث عن المتعة .

بالنسبة للتعليم تمثل مصاريف المدارس حاجزا أساسيا لإستكمال الصغار للتعليم ، خاصة أن الظروف المكانية تساهم كثيرا فى إلحاق الأولاد بالمدارس ، حيث توجد مدارس بجوار مناطق العشش بشكل مباشر مثل بهتيم والجمالية ، والذهاب إلى المدرسة بأى ملابس أمر ميسور ، لكن إرتفاع الرسوم المدرسية التى يجب دفعها فى بداية العام الدراسى جعلت الأسرة عاجزة عن الدفع ، خاصة أنه لا تقسيط لها ، وتزداد الصعوبة حينما يكون لدى الأسرة أكثر من تلميذ ، فإذا كانت الأسرة تتصرف فى شنطة قديمة أو ملابس شعبية أو مستعملة إلا أنها تقف عاجزة أمام المصروفات الدراسية ، الأب يتمنى أن يكون ابنه متعلما والأم أشد رغبة ، ولكن ظروف الفقر ومصاريف الدراسة تمنع أحيانا تحقيق هذه الرغبة ، حيث تبدأ المقارنة بين إلحاق الطفل بورشه تعلمه حرفة وتكسبه دخلا وبين إلحاقه بمدرسة تستنزف موارد الأسرة المحدودة بالكراسات والأقلام والطلبات المدرسية ، والإختيار فى كثير من الحالات يكون فى صالح الورشة للبنين ، فى حين تستمر الفتيات لفترة بالمدرسة .

والخروج من التعليم الابتدائى نسبته عالية خاصة مع شقاوة الأولاد الصغار والهروب من المدرسة ، وهو خروج قبل أن يتمكن الولد من الإلمام بمبادئ القراءة والكتابة ، وداخل المدرسة يدفع باقى الصغار ثمن ظلم المجتمع لسكان العشش من خلال ما يفقدونه أو يسرق منهم من أدوات مدرسية يستولى عليها بعض أطفال العشش الأكثر شراسة أثناء مشاجراتهم .

ويمثل التعليم الفنى نهاية المطاف لمن جاهدت أسرهم معهم وأكملوا مشوار التعليم ، وكثير منهم فتيات تحملن المصاعب خلال المشوار التعليمى ، فالمصروف يكاد يكفى المواصلات فقط ، وتذاكر بعضهن على الطبلية ولمبة الجاز ، ولا دروس خصوصية ، والذى الموحد يحفظ كرامتهن ، والوجبة المدرسية تسد نقصا كبيرا ، وكثيرا ما يتذوق باقى الأخوة بالعشة جزء من محتوياتها .

تتدنى الأحوال الصحية والبيئية ، حيث تنتشر الروائح الكريهة وتكثر العرس الضخمة والشعابين والصراصير والفئران والحشرات الأخرى وحيث ضيق العشش والممرات وعدم وجود المياه مما ترتب عليه كثير من الأمراض .

فالأمرض ذات الصلة المباشرة بتدنى مستويات البيئة أهمها أمراض الأسهال نتيجة إستعمال المياه الملوثة غير النظيفة ، وكذا التيفود والديدان المعوية والمalaria المرتبطة بالمياه الملوثة والأمراض التنفسية كالتهاب الشعب الهوائية وأمراض الرئتين ، كما يسفر سوء التغذية عن فقر الدم الشديد ومرض السل ولهذا

تترفع نسبة وفيات الأطفال ، كما تكثر الأمراض الجلدية والفشل الكلوى وأمراض روماتيزم القلب وشلل الأطفال .

مشهد الذباب على وجوه الأطفال الصغار أو على الطعام أمر معتاد ، ويعالج المريض عن طريق الوصفات البلدية أو الذهاب للمستوصفات الشعبية أو عيادات المساجد والجمعيات الخيرية ، أما العيادات الخاصة بالأطباء الشبان في المناطق المحيطة فإن أسعارها المنخفضة تعتبر مرتفعة بالنسبة لدخولهم، والولادة تتم عن طريق الداية ، ومتابعة الحمل أمر نادر ، والتطعيم يتم الحرص عليه في شكل خروج جماعى للسيدات دون أن يعرفن نوع التطعيم .

يشكل الخبز البلدى والفول والطعمية القاسم المشترك الأعظم فى الوجبات ، وقد يضاف صنف من الخضر المطبوخ فى وجبة الغذاء ، كلما توفرت أصناف خضر رخيصة ، مجتمع العشش مرتع لأمراض سوء التغذية ، خاصة بين النساء والأطفال ، وفى رمضان تنفرج الأزمة بشكل كبير مع موائد الرحمن ، حيث يحظى البعض بطعام أولادهم طوال أيام الشهر الكريم ، سواء فى منطقة الأزهر والحسين أو حول المساجد الأخرى أو غيرها التى تقدم إفطارا مجانيا من بعض أهل الخير .

سيدات تجاوزن سن الستين وشابات فى سن العشرين قلن أنهن لا يعرفن كيفية أداء الصلاة فى أكثر من تجمع للعشش* ، ونادرا ما يوجد مصلى مهما كان عدد العشش ، وإذا كان السكان يتجهون إلى المساجد فإنهم يقصدون دورات المياه أساسا لقضاء الحاجة أو الإستحمام أو جلب المياه ، لم يحدث أن زارتهم قافلة طبية من أى جمعية خيرية أو قوافل توعية دينية .

أجيال متمرده تحمل داخلها الكراهية والحقد والإحساس بالظلم ، هنا يخرجون إلى المجتمع ، ويشاهدون الآخرين كيف يعيشون ثم يقارنون ذلك بظروفهم ، وإذا لم يخرجوا فإن التلفزيون ينقل إليهم مظاهر الترف التى يعيشها غيرهم ، ولا يخلو تجمع عشش من إقتناء بعض أجهزة تلفزيون قديمة ، يلتف حولها الصغار والكبار وخاصة أنها توضع على باب العشة فى فصل الصيف .

وفى جلسات الرجال والشباب الممتدة بجوار العشش حول التلفزيون أو بدونه تتعاطى المخدرات مثل الجوزة التى يحرصون على إقتنائها ، حتى ولو تسببت أحيانا فى نشوب حريق فى بعض العشش ، وفى تجمعات الجوزة ينتشر تعاطى المخدرات والحبوب ، وخاصة وأن هذه الجلسات تجذب آخرين من أماكن أخرى يجدون فيها المكان الآمن ، الذى لا توليه الشرطة أى إهتمام فى جلسات السمر غير البرئ ، حيث تتم إتفاقات على سرقات وبيع الممنوعات وتسريح المنحرفات ، وفى جو الفقر والحرمان تنزلق أقدام كثيرة من صبية وشابات إلى مسارات من الإنحراف التى تترعرع فى هذه البيئة .

وهناك سمة عامة تتمثل فى ترديد الفاظ قاسية وإياحية فى التعامل ، فإن هذه الطريقة هى الطريقة

* ممدوح الولى : المصدر السابق .

الوحيدة لحفاظ على أنفسهم من إعتداءات الآخرين ، فإذا لم يكن بهذه البشاشة فإن الفرد سيكون مستباحا فيما يملك ويقتنى ويطعن في عرضه في بيئة مختلفة في تعاملاتها وأعرافها عن باقي أنحاء المجتمع ، كما تكثر المشاجرات بين الجيران خاصة بسبب معاكسة الفتيات اللاتي وصلت بعضهن إلى مرحلة الدبلوم ، وتشكو الطالبات من جو الضوضاء المتختم بالألفاظ الفاحشة كمعوق للمذاكرة .

ومعظم سكان العشش من الباعة الجائلين والعمال باليومية ، وهؤلاء أعمالهم غير منتظمة وكذلك دخولهم ، فأى مرض معناه الإنقطاع عن العمل وجوع الصغار وخاصة أن متوسط أفراد الأسرة في بعض الحالات ٦ أفراد ، ويزيد الكساد والبطالة العامة المسألة صعوبة وضنكا ، لذلك تخرج نساؤهم لأداء أى عمل متاح مهما كانت محاذيره ، فلن يضيق أكثر مما ضاع ، ولم يعد هناك ما يمكن البكاء عليه ، بل بالعكس كلما كان العمل مشبوها كلما كانت فرص العمل فيه أعلى وظروف المعيشة تحتاج نفقات كثيرة ، لا تكفيها أجور الأعمال الشاقة المتاحة .

وترغب بعض النساء في العمل خاصة مع مرض الزوج المزمّن أو دخوله السجن أو الطلاق ، ولا توجد أمامها سوى أعمال متدنية مثل جمع الكرتون أو أكياس البلاستيك أو كسر الخبز من القمامة ، وخاصة أن ربّات البيوت تخشى من تشغيلهن في أعمال البيوت خوفا من الأمراض المعدية التي تخشى إنتقالها مع تشغيل هذه الزوجات أو البنات القادمات من العشش ، بالإضافة إلى الخشية على الأولاد والأزواج نتيجة كثرة ما يتردد عن إنحراف بعض نساء مناطق العشش ، ولهذا يغلقن الأبواب امامهن رغم حاجة بعضهن إلى شغالات. وتكررت الشكوى من سوء حال سكان العشش كثيرا ، وسمع هؤلاء السكان وعودا كثيرة وتصريحات، ونشرت الصحف والمجلات وتناول التلفزيون مشاكلهم ... والثقة في المسؤولين أصبحت مفقودة لدى سكان العشش ، لا يتقون في وعودهم ولا في تصريحاتهم التي لم تتحقق .

وتتكلف الدولة أكثر ببقاء الحالة على ما هي عليه ، تكلفها أضعاف أضعاف ما يمكن أن تتكلفه لحل المشكلة ، يشمل هذا : الإجراءات الأمنية والسجون والعملية الصعبة لشراء المخدرات ونفقات العلاج الطبي، ونفقات التأمين لتعويض خسائر من سرقت بيتوهم أو محلاتهم أو بضائعهم ، ونفقات من تدهورت إنتاجية من أصيبوا بأمراض جنسية .

وتمر الشهور والسنون على هذه العشش بلا بديل ، ولأن السكان من الفقراء الذين لا توجد لهم نقابة أو رابطة أو تنظيم فلا صوت مسموع لهم على الساحة السياسية إلا وقت المظاهرات وحوادث الشغب ، وهنا يوصفون بالرعاع وإنتفاضة الحرامية .

إسكان المقابر

تمثل مناطق الجبانات فى كثير من مدن العالم ومنها مدن مصر ، عدة مشاكل للمسؤولين عن التخطيط العمرانى والإدارة مثل الحيز المكانى الذى تشغله الجبانات وموقعه بالنسبة للمدينة وتداخله مع الكتلة السكنية نتيجة النمو الحضرى السريع ، وكذلك صعوبة نقل الجبانات خارج نطاق العمران إذا تكرر إستغلال مواقعها لأغراض أخرى ، أما بالنسبة لمدينة القاهرة ، فإن لها مشكلة أخرى خاصة بها ، تتمثل فى إقامة الأحياء بصفة مستمرة داخل النطاق الجغرافى للجبانات ، وداخل الأحواش ذاتها ، وإقتسامهم مقر الإقامة مع الموتى .

ومشكلة إسكان المقابر ليست وليدة النصف الثانى من هذا القرن ، وإن تفاقمت خلاله بدرجة كبيرة فهى فى حقيقة الأمر - مثل الإسكان العشوائى الهامشى - إنعكاس لتطور الأزمة الحضرية المعاصرة ، ومن بينها مشكلة الإسكان والتى دفعت بالآلاف إلى النزوح إلى مدن الموتى عوضا عن العراء أو عشش الصفيح . ويطلق إسكان المقابر فى هذا الكتاب على الآتى * :

- المناطق السكنية المتداخلة مع الجبانات .

- الجزر السكانية داخل الجبانات .

- سكان أحواش المقابر .

المناطق السكنية المتداخلة مع الجبانات

وتنشأ هذه المناطق نتيجة لنمو المدينة الكبيرة فى فترة وجيزة نسبيا ، فقد زحفت الأحياء السكنية نحو المقابر وإلتفت حولها ، كما زحفت المقابر نحو الأحياء السكنية ، حتى تلاقيا وتداخلوا ولم يعد هناك فاصل بينهما ، وهذا التداخل واضح فى مناطق القادرية وعرب قريش فى شمال منطقة الإمام الشافعى وعرب اليسار عند سفح القلعة ، وكذلك فى منطقة باب الوزير والبساتين أما جبانة باب النصر فقد إلتفت حولها المناطق السكنية حتى إحتوتها وأصبحت المقابر داخل هذه المناطق تماما .

الجزر السكانية داخل الجبانات

يطلق تعبير الجزر السكانية داخل الجبانات على التجمعات السكانية التى أقيمت داخل مناطق الجبانات، وقد إنشئت هذه الجزر على المساحات الفضاء الموجودة بها ، كما أن هناك أجزاء من الجبانات تحولت فى الأعوام الأخيرة إلى مناطق سكنية ، وذلك بتحويل الأحواش إلى مبانى سكنية ، وكذا بناء عمارات فى الفراغات الواقعة بينها ، ولا تختلف هذه التجمعات كثيرا فى نسيجها العمرانى وتركيبها السكانى عن مناطق

* المجالس القومية المتخصصة : المجلس القومى للخدمات والتنمية الإجتماعية - الدورة الثانية عشر ١٩٩٢/٩١
الإسكان العشوائى والهامشى وإسكان المقابر - المقرر د. أبو زيد راجح .

الإسكان العشوائى وعن الأحياء الشعبية بالقاهرة ، كما أنها تشتمل على الجزء الأكبر من مجموع سكان المقابر .

ويبدو أن نشأة الجزر السكانية بدأ مع العصر المملوكى حيث توجد تجمعات سكانية حول منشآت الأضرحة التى أقامها أمراء المماليك من مساجد وأضرحة ومدارس وخوانق (جمع خانقاه) وذلك لإيواء طلاب العلم والصوفيين ، كذلك أيواء الفقراء والمعوزين الذين كانوا يتعيشون على الصدقات والندور ، وكذا العائلات التى كانت تقوم بحراسة هذه المنشآت وخدمة زوارها .

وتتضمن جبانة الإمام الشافعى أكبر عدد من الجزر السكانية ويمكن ترتيبها من الشمال إلى الجنوب

كالآتى :

- منطقة الإمام الشافعى حول مسجده - شكل (٢٤) .

- منطقة التونسى .

- منطقة الإمام الليثى .

- منطقة سيدى عقبة .

- الخريطة القديمة وهى هبة من الخديوى توفيق لتوطين عمال المحاجر ، وتعتبر هذه المبادرة أول تدخل مباشر من قبل الحكومة فى العصر الحديث لإنشاء مناطق سكنية داخل الحيز الجغرافى للجبانة

وتتضمن الجبانة الشرقية الجزر الآتية :

- منطقة قايتباى .

- منطقة البرقوى .

كما تضم جبانة باب النصر الجزر الآتية :

- منطقة البيرقدار .

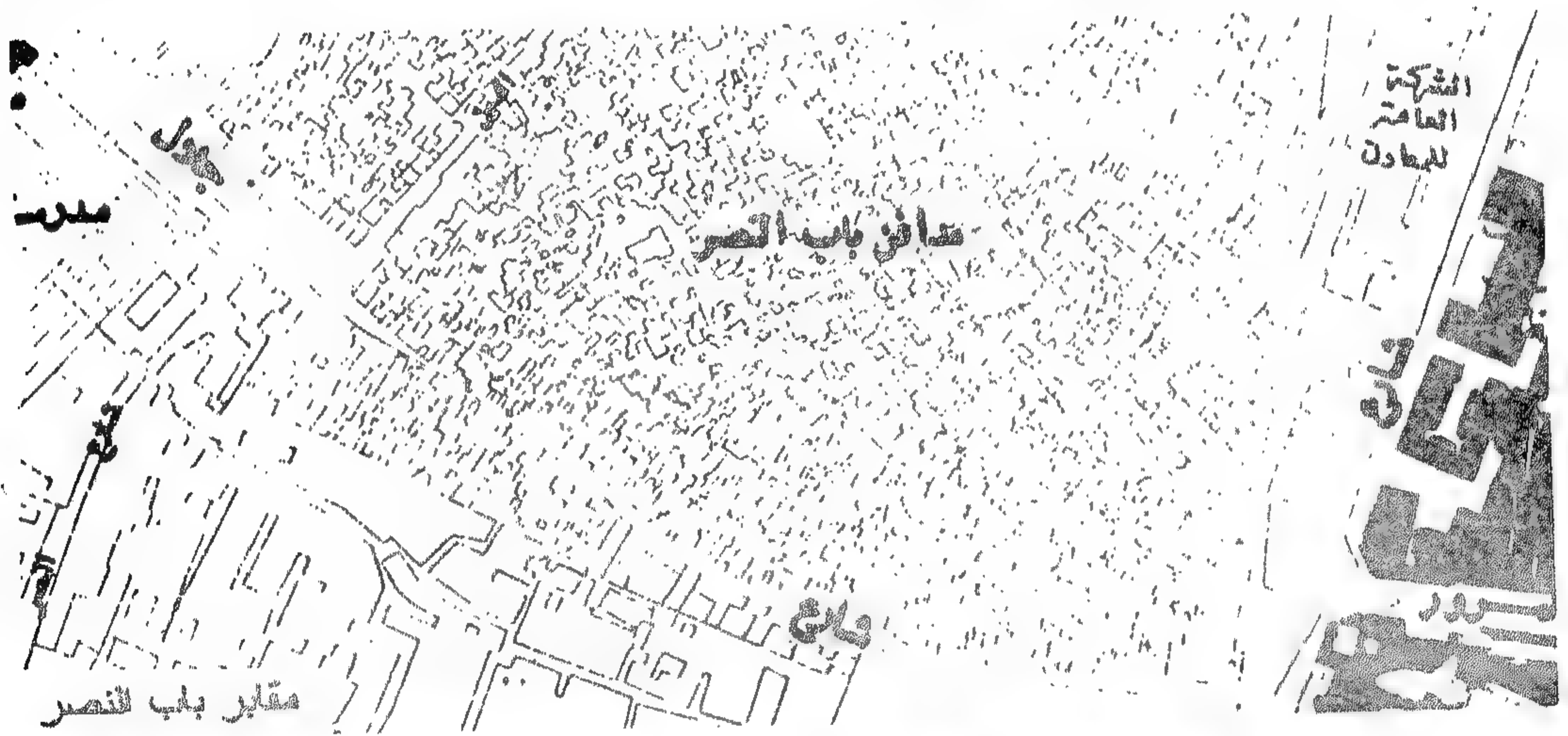
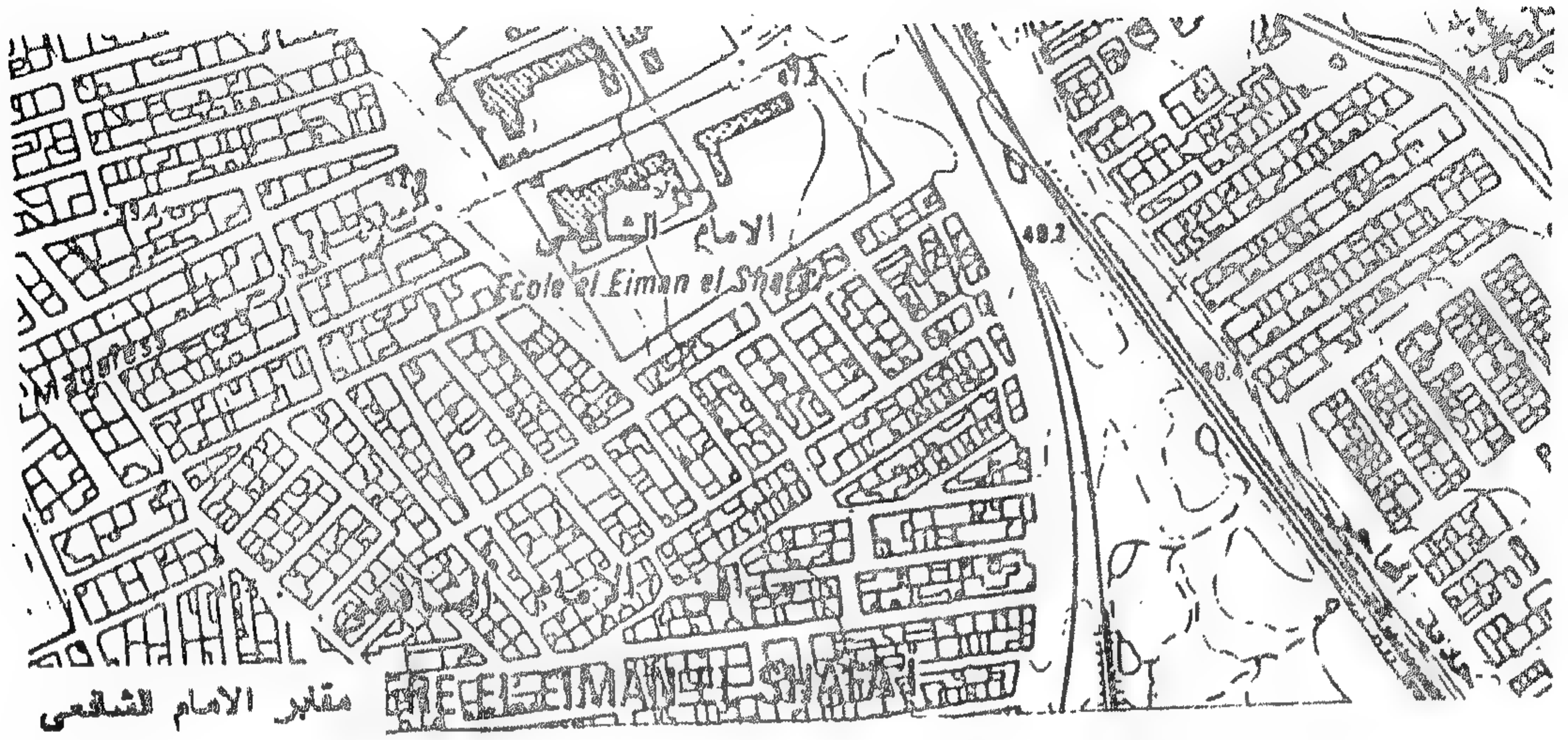
- منطقة الخواص .

- منطقة الكردي .

أما جبانة المجاورين فلا تضم جزرا سكنية بها ، وإن كان العديد من الأحواش فيها تستخدم كمساكن .

وتتضمن الشرائح الإجتماعية التى تسكن هذه التجمعات السكنية داخل المقابر ، الأفراد والعائلات التى ارتبطت معيشتهم بالجبانة مثل التربية وقراء القرآن الكريم - الفقهاء - وعمال القمائن والمحاجر القريبة من هذه المناطق كمحاجر المقطم والبساتين ، أما الأفراد والأسر الذين جاؤوا من الخارج ، وليس لهم عمل مباشر بها ، فقد لجأوا إليها لعدة أسباب قاهرة منها :

١- هدم المنازل القديمة بالأحياء الشعبية وإقامة عمارات مكانها ، مما أدى إلى هجرة الطبقات الفقيرة من السكان وإتجاههم نحو الجبانة .



شكل (٢٤) المواقع العامة لبعض مقابر القاهرة

٢- تدهور المباني بالأحياء القديمة ، وإنهيار الكثير منها نتيجة لارتفاع منسوب مياه الرشح خاصة مياه المجارى (يقدر عدد الوحدات السكنية التى تنهار سنويا كما ذكر سابقا بنحو ١٢ ألف وحدة) قد أدى ذلك إلى حركة نزوح ضخمة إلى مناطق الجبانات سواء إلى الجزر السكنية أو إلى الأحواش ، ويعتبر إنهيار المساكن بالقاهرة مسئولا عن سكن المقابر بنسبة ٥٢% فى الإمام الشافعى ، ٥١% بالسيدة نفيسة ، ٤٦% فى المجاورين ، ٤٨% فى الغفير ، ٨٠% فى جبانة باب الوزير .

٣- الإخلاء الإدارى ونزع الملكية الذى صاحب العديد من المشروعات العمرانية مثل إنشاء الطرق الرئيسية، ولم يجد فقراء السكان بديلا عن اللجوء إلى المقابر لإيواتهم .

وبالإضافة إلى أزمة الإسكان التى ألقت بمزيد من السكان إلى تلك المناطق فتجدد الإشارة إلى عوامل أخرى ساعدت على هذا النزوح الضخم بمعدل متزايد ومن هذه العوامل :

- ١- إستكمال الجزر السكنية لخدماتها وهياكلها الإقتصادية والحضرية ، ومن ثم أصبحت مدنا صغيرة داخل نطاق الجبانات بمدارسها ومراكز الشرطة وأسواقها وأنشطتها الحرفية المتنوعة ومقاهيها .
- ٢- تدخل الدولة بشكل مباشر فى إنشاء وحدات للتنظيمات السياسية التى أتخذت مقارها داخل الأحواش القديمة التابعة للأسر الأرستقراطية السابقة ، وتحويل بعض الأحواش إلى مدارس مثل حوش الأمير أحمد كمال بالمجاورين ، وإلى مستوصفات صحية مثل حوش توفيق نسيم باشا بالإمام الشافعى .
- ٣- إنهاء عزلة الجبانات وإدراجها أكثر وأكثر فى شبكة الطرق الحضرية السريعة إثر إنشاء طريق صلاح سالم ثم الأتوستراد فى فترة لاحقة .
- ٤- تسيير خطوط المواصلات العامة لخدمة سكان الجزر السكنية ، وقد وصل عدد الخطوط فى منطقة الإمام الشافعى وحدها إلى أكثر من ١٥ خط ، هذا بالإضافة إلى إنشاء مواقف نهائية لأتوبيسات هيئة النقل العام فى ساحة جامع الإمام الشافعى والسيدة نفيسة وجامع برقوق وعين الصيرة .
- ٥- مد بعض هذه المناطق بالمرافق العامة مثل شبكة مياه الشرب والصرف الصحى والكهرباء والتليفونات وكذلك توفير الخدمات الإجتماعية والإدارية بها .
- ٦- التغاضى عن العديد من تعديات موظفى الجبانات والتربية الذين يستغلون قطع الأراضى الفضاء داخل الجبانات بوضع اليد وتشديد عمارات سكنية متعددة الطوابق عليها ، ثم تأجيرها أو تملكها للنازحين الجدد.

إسكان الأحواش

يوجد ما يقرب من ٢٥ ألف حوش فى منطقة الجبانات ذات نمط يسمح بإستغلالها للسكن دون عمل تعديلات هامة ، ويشتمل الحوش - بجانب المقابر - على حجرات معيشية وخدمات ، مما يتيح إقامة الأحياء بصفة مستديمة ، وتصل مساحة بعض الأحواش إلى عدة مئات من الأمتار المربعة ، وتتركز الأحواش المشغولة بالسكان حول الجزر السكنية ، وفى المناطق الواقعة على حدودها والمتداخلة فيها ، مثل القادرية

والأباجية والتونسي وعزبة البرقوقي وتعتبر جبانة باب النصر أكبر الجبانات من حيث عدد الأحواش المسكونة، ويرجع ذلك إلى موقعها وسط الكتلة السكانية التي تحيطها من جميع الجهات كما ذكر سابقا ، ولاشك أن وجود شبكة مياه بالأحواش يعتبر عنصر جذب هام للسكنى بها .

والأسباب التي دعت إلى سكن الأحواش هي نفس الأسباب التي أدت إلى نزوح السكان المتزايد للإقامة بالجزر السكانية الموجودة داخل الجبانات ، هذا بالإضافة إلى السماح لموظفي الأوقاف بالإقامة الدائمة داخل الأحواش التابعة لوزارة الأوقاف والتي يصل عددها إلى أكثر من ١٥٠٠ حوش منها حوالى النصف مشغول بالسكان ، وتجهز هذه الأحواش بالمرافق الأساسية مثل المياه والكهرباء والصرف الصحى والتليفونات، مما أعطى لقاطنى الأحواش الحق فى المطالبة بمثل هذه الخدمات فى فترة لاحقة .

ونظرا للعزلة فى هذه المناطق فإن الخارجون على القانون غالبا ما يتخذونها مسرحا لتنفيذ جرائمهم من قتل وإتجار بالمخدرات وسرقة جنث الموتى وأكفانهم والبغاء والخطف والإغتصاب ، بالإضافة إلى الاختفاء بعيدا عن أعين الشرطة ، ولقد كون بعض المعلمين ثروات من خلال الإتجار بالمخدرات أو إخفاء الهاربين من الشرطة أو بيع جنث لطلاب الطب .

وإنقطع بعض تلاميذ ساكنى الأحواش نهائيا عن الذهاب إلى المدرسة لأن زملائهم بالمدرسة لا يكفون عن معايرتهم بأنهم "بتوع القرافة" وبعض النسوة من ساكنات المقابر يعلن أن بعض معارفهن لا يكفون عن معايرتهم بأنهم "بتوع القرافة" عندما يتقابلن فى السوق أو فى وسائل المواصلات العامة ، وقد ذكر بعض العمال من سكان المقابر أنهم لا يعطون عناوينهم الحقيقية لأصحاب العمل الذين يعملون لديهم خوفا من قيام هؤلاء بطردهم من العمل إعتقادا منهم بأن هؤلاء العمال لصوص وخطافين وقتلة ، كما ذكر بعض الشبان والشابات بأنهم يفضلون تحويل عناوينهم على بعض أقاربهم المقيمين بالمدينة ، وكثير من العرسان يتراجعون فور علمهم أن البنات يقمن بالمقابر .

ويقدر عدد الأحواش المسكونة فى عام ١٩٨٧م بحوالى ٢٣٠٠ حوش يقطنها حوالى ١٢٠٠٠ نسمة ، هذا بالإضافة إلى سكان جبانات غير المسلمين التي يقطنها نحو ٣٠٠٠ نسمة .

السمات البارزة الخاصة بالمقابر وساكنيها

١- أكدت معظم الدراسات التي تناولت ظاهرة السكن بالمقابر علاقتها الوثيقة بأزمة الإسكان فى مصر ، فنسبة المولودين من خارج المقابر من مجموع قاطنيها تصل إلى ٨٥% كما أن حوالى ٧٥% من هؤلاء السكان قد نزحوا إليها من الأقسام القديمة من مدينة القاهرة ، مثل السيدة زينب والخليفة والدرب الأحمر والجمالية وعين الصيرة .

٢- هناك فئات إجتماعية مستفيدة بشكل مباشر من ظاهرة سكن المقابر وهم التربية ، الذين قاموا بوضع اليد على الأحواش التي إنقرض أصحابها ، وجلب السكان إليها نظير مبالغ شهرية ، كما قاموا بالإستيلاء على

بعض المساحات الخالية من الأراضي الواقعة في داخل المقابر أو في أطرافها وإستغلالها إما بالبيع أو بإقامة مشروعات سكنية عليها ، وقد إستطاعوا بذلك أن يدخلوا إلى عالم المقاولات والتجارة، وبالتالي أصبحوا يمثلون قوة إجتماعية ذات نفوذ مكنها من القيام بدور الوسيط بين السلطات الحضرية والإدارية وبين سكان الأحواش .

٣- التركيب الإجتماعي لسكان المقابر لا يختلف كثيرا عن التركيب الإجتماعي لسكان الأحياء القديمة أو 'المناطق العشوائية' فهم في مجموعهم يمثلون شريحة إجتماعية محدودة الدخل ، ويعملون في نفس الحرف والمهن التي ينتمى إليها سكان الأحياء القديمة والمناطق العشوائية ، وليس هناك مهنة غالبية لهؤلاء السكان.

٤- يمثل إسكان المقابر - مثل الإسكان العشوائي - بيئة سكنية غير صالحة ، تعتبر مرتعا خصبا للأمراض الإجتماعية ، خصوصا ما يتعلق منها بالجرائم ، كما قد تتسبب في العديد من التشوهات النفسية ، ولا يمكن تجاهل الآثار النفسية السلبية على أسر قاطني المقابر ، خصوصا الأطفال منهم نتيجة تجاورهم مع الموتى، وتعرضهم بصفة مستمرة لعمليات دفن الموتى وما يصاحبها من طقوس وعادات ، وقد لوحظ وجود رغبة ملحة لدى نسبة من سكان المقابر لتركها والبحث عن مسكن أكثر ملاءمة ، ولذا فإنه يمكن القول أن سكن الجبانات والأحواش لا يعتبر سكنا دائما بل أحيانا ما يكون سكنا مؤقتا .

٥- معظم مقابر مدينة القاهرة مخططة بشكل جيد ذات شوارع عريضة ومستقيمة تتخللها مساحات فضاء واسعة ، ومن ثم فعلى الرغم من السلبات الكثيرة والخطيرة لسكن المقابر ، إلا أنه ربما توفر في بعض النواحي ظروفًا معيشية أقل سوء من بعض أنواع السكن الهامشي ومن بعض مناطق الإسكان العشوائي .

الباب الرابع

التخطيط والدراسات

PLANNING AND STUDIES

التخطيط الإقليمي

تخطيط المدن

الدراسات التفصيلية للأحياء

الإصلاح والتحسين

الأرض المجهزة بالمرافق

الباب الرابع

التخطيط والدراسات

PLANNING AND STUDIES

التخطيط الإقليمي

Regional Planning

- أوضحت الدراسات التي تناولتها الأبواب السابقة أن الزيادة الطبيعية للمدينة والهجرة الريفية المستمرة إليها وخصوصا إلى المراكز الحضرية الكبرى أدت إلى عدة ظواهر منها :
- إمتصاص السكان الجدد في الأحياء القديمة وإستخدام الأحواش والفراغات المتاحة والمناطق الأثرية والمقابر في السكن .
 - إقامة أحياء كاملة غير مخططة وغير مرخصة أى مناطق عشوائية حول المدينة وداخلها وليس للسلطات المحلية سلطة تذكر عليها .
 - إقامة عشش الصفيح في مناطق متناثرة داخل وخارج المدينة .
- كما أكدت معظم - إن لم تكن كل الدراسات - أن حل مشاكل مناطق النمو العشوائى وإسكان العشش يأتي من الخارج أى يجب أن يمر الحل من خلال تخطيط إقليمي يهدف إلى كبح جماح الهجرة الداخلية ، ويحقق التوازن بين الريف والحضر .
- والتخطيط الإقليمي هو إطار سليم لرسم السياسة العامة لتنمية الأقاليم في كافة المجالات ، وذلك في إطار السياسة القومية للدولة ، وفي إطار التخطيط الإقليمي يعاد توزيع السكان والأنشطة والاستثمارات ، أى يعالج مشاكل المدن والقرى التى يضمها الإقليم ، وتحديد الحجم الأمثل من السكان الذى يمكن أن يستوعبه ، كما ينظم حركة العمران ويخلق مناطق جذب حضارى تساعد على الحد من هجرة أهل الريف إلى المدن الكبرى .
- وهو عبارة عن دراسة الموارد الطبيعية والبشرية فى رقعة محدودة من الأرض ، تسمى "إقليم" لمعرفة إمكانياته وموارده المتاحة وإستغلالها خلال فترة زمنية محددة ، لتحقيق أهداف معينة تهدف أساسا إلى النهوض بالإقليم وإنعاشه .
- والتخطيط الإقليمي هو جزء من التخطيط القومى National Planning الذى يرتبط أساسا بالمركزية ، وعلى الجانب الآخر فإن التخطيط الحضرى Urban Planning - تخطيط المدن والقرى - يرتبط بالتخطيط الإقليمي والذى يرتبط أساسا بالمحليات - أى يجب أن يتم التخطيط الحضرى فى إطار التخطيط الإقليمي ، من هذا يتضح أن التخطيط الإقليمي هو حلقة وسط بين التخطيط المركزى والتخطيط المحلى .
- والتخطيط الإقليمي يأخذ فى إعتباره البعد المكاني خلال وضع خطة إقتصادية إجتماعية عمرانية على

أساس الموارد الطبيعية والبشرية المتوفرة بالإقليم ، ويقوم كل إقليم من أقاليم الدولة بوضع خطته الإقليمية ، والتي تشمل مشروعات وأنشطة إجتماعية وإقتصادية تساعد على تطوير جميع أقاليم الدولة ، وبالأخص الأقاليم المتخلفة منها ، لكي تلحق بالأقاليم الأكثر تقدما ، ولهذا لا تختلف أهداف الخطة الإقليمية كثيرا عن الأهداف الرئيسية للخطة العامة للدولة ، فالهدف فى الإثنين واحد وهو إحداث تنمية فى المجتمع .

وبالنسبة للدول النامية يجب أن تكون هناك سياسة ملائمة يعتمد عليها لتحقيق التنمية والتغلب على مظاهر الفوارق الإقليمية ، ويقول رجال الإقتصاد أن هناك أكثر من إستراتيجية يمكن إتباعها لتصحيح إختلال التوازن بين الأقاليم فى النمو منها :

- إستراتيجية الإنتشار .
- إستراتيجية التمرکز .
- إستراتيجية الإنتشار بطريقة أقطاب النمو .

إستراتيجية الإنتشار Decentralization

وهى إنتشار التنمية فى باقى أقاليم الدولة على أساس تطبيق المساواة والعدالة ، وهى تعتمد على توزيع الإستثمارات والسكان والأنشطة على أقاليم الدولة المختلفة وذلك من أجل إحداث درجة من النمو فى مختلف الأقاليم ، وتحقق هذه الإستراتيجية درجة من العدالة من حيث توزيع المشروعات على الأقاليم المختلفة . وبمعنى آخر تستخدم إستراتيجية الإنتشار فى حالة الرغبة فى تحقيق درجة أكبر من العدالة بين الأقاليم، بحيث يتم نشر الإستثمارات فى المناطق المختلفة ، مما يشجع على تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة ، ويعمل على تنمية الريف ، والهدف هو تحسين ظروف الريف والمدن الصغيرة والمتوسطة الحجم لتقليل الهجرة إلى المدن الكبرى المتروبوليتانية .

وقد إنتهجت بريطانيا هذه السياسة منذ الحرب العالمية الثانية حيث أقيمت المدن الجديدة الإنجليزية بهدف وقف تيار الهجرة إلى لندن من الأقاليم الأخرى فى شمال إنجلترا وويلز وتخفيف الضغط عليها ، ويبلغ عدد المدن الجديدة الإنجليزية أكثر من ٣٠ مدينة (بخلاف المدن التوابع) ، تفاوتت أحجام هذه المدن عند بداية إنشائها بين ٣٠ - ١٢٠ ألف نسمة ، ثم زاد حجمها بعد ذلك ، والأجهزة المسؤولة عن تنفيذ هذه المدن هيئات حكومية مستقلة ، وتعد التجربة الإنجليزية ناجحة وممتازة وذلك لكفاءة التخطيط وواقعيته ودقته، وتعتبر بريطانيا رائدة العالم فى الأخذ بأسلوب بناء المدن الجديدة .

ويقول بعض الإقتصاديين أنه من الصعب تطبيق هذه الإستراتيجية فى الدول النامية ، وذلك بسبب محدودية مواردها ، وبذا يصعب توزيع هذه الموارد المحددة على أقاليم الدولة المختلفة ، لأن ذلك لا يضمن تلقائية النمو ، ولا يساعد على جذب أنشطة جديدة ، وبالتالي يؤخذ على هذه الإستراتيجية أنها تزيد من نمو الأقاليم المتقدمة أصلا ، وتفاقم المشكلة التى كانت موجودة فى الأقاليم المتخلفة ، وتتسع الفجوة بين الأقاليم .

إستراتيجية التمرکز Centralization

وهى عبارة عن التركيز على نمو المدن المتسلطة على أساس تحقيق الكفاءة الإقتصادية ، ويرى بعض الإقتصاديين أن إستراتيجية التمرکز هى أنسب الإستراتيجيات بالنسبة للدول النامية ، وهى تقوم أساسا على تركيز الموارد والجهود فى أكبر المدن (عدد محدود يتراوح بين مدينة أو اثنتين) لما لهذه المدن الكبرى من مزايا ، والنقد الموجه إلى هذه الإستراتيجية أنها تركز التنمية فى مناطق وتهمل مناطق أخرى قد يكون لها طاقات وموارد يمكن عن طريق توجيه الإستثمارات إليها تحقيق معدل نمو مرتفع .

وتستخدم إستراتيجية التمرکز عن طريق اللامركزية داخل الأقليم ، وذلك عن طريق إنشاء المدن الضواحي حول المدن الكبرى المكتظة بالسكان من أجل تخفيف الضغط عليها ، وقد إنتهجت الحكومة الفرنسية هذه السياسة عام ١٩٦٥ وذلك بإنشاء ثمانية مدن جذب فى بعض الأقاليم لتخفيف الضغط على باريس ، وبالرغم من كبر حجم هذه المدن إلا أنها ظهرت عاجزة عن مواجهة قوى الجذب الشديدة لباريس ، وترتب على ذلك أن ظهرت إستراتيجية جديدة ، وهى محاولة العلاج من داخل حدود إقليم باريس ، ووفقا لذلك تم إنشاء ٥ مدن جديدة فى ضواحي باريس Suburban Periphery بهدف تحويل العمالة والسكان والأنشطة عن باريس وتخفيف الضغط عليها .

ويقول رجال التخطيط العمرانى أن هذه الإستراتيجية خلقت مشاكل عمرانية حادة ومعقدة فى معظم المدن الكبرى بالدول النامية مما يصعب معه حلها على المدى القريب .

إستراتيجية الإنتشار بطريقة أقطاب النمو Growth Poles

تستند هذه الإستراتيجية إلى فكرة أقطاب النمو حيث يتم تنمية عدد محدود من المناطق تتمتع بإمكانيات للنمو الإقتصادى ، ويتم تكثيف مجهودات التنمية بها بحيث تصبح قطبا للنمو بالنسبة للمناطق المحيطة بها ، قطب ينمو ويشع النمو إلى هذه المناطق عن طريق مجموعة من الأنشطة القائدة المتكاملة والمتوطنة فى القطب، غير أنه لابد من وجود مركز نمو قائم ، أو محتمل لإستقطاب التنمية ، وذلك للتغلب على ظاهرة تسلط المراكز الحضرية الكبرى Urban Primacy .

ويتطلب نجاح هذه الإستراتيجية وجود لامركزية إدارية وتوافر البنية الأساسية والخدمات ، من أجل ضمان الترابط بين أقطاب النمو والأسواق ، وفى حالة إفتقار الدولة لهذه الشروط لا يتوقع لهذه الإستراتيجية النجاح ، إلا إذا كانت هناك أقطاب نمو قريبة من المدن الرئيسية التى بها الحكومة المركزية .

وتعمل إستراتيجية الإنتشار بطريقة أقطاب النمو على تركيز الإستثمارات فى أكثر المدن إتساعا ، وهو ما يطلق عليه القطب المضاد أو تعمل على توزيع الإستثمارات على عدد مختار من المناطق - أقطاب النمو - التى تتسم بميزات تؤهلها للنمو ، بحيث تنمو وتشع التنمية حولها ، وبذلك تتمكن هذه الأقطاب من جذب السكان والأنشطة من المدينة المركزية مما يخفف الضغط عليها ، ومن الأمثلة الواضحة التى أخذت

بأسلوب القطب المضاد :

نيودلهي مقابل دلهي
ريوديجانيرو مقابل بيونس آيرس

إسلام آباد مقابل روالبندي
بومباي الجديدة مقابل بومباي
أنقرة مقابل إسطنبول

ورغم أن المدن الجديدة تنشأ عادة كعواصم مهمتها الأولى هو تخفيف التكدس السكاني في الأقليم الحضري الكبير ، إلا أنها بدورها تعد مجالا لانتشار مناطق وضع اليد ، فحينما أصبحت تركيا جمهورية عام ١٩٢٣ نقلت العاصمة من إسطنبول إلى أنقرة التي لم يصل عدد سكانها في ذلك الوقت إلى ٢٥ ألف نسمة ، واحتلت أنقرة محل إسطنبول ولكنها أصبحت تضم أكبر عدد من مدن الصفيح (الجيسكوندو) ونفس الأمر حدث في برازيليا التي كانت في البداية رمزا للإدارة حيث إنتشرت مدن الصفيح حولها .

تنمية المدن المتوسطة والصغرى Medium and Small Cities

يمكن أن تساهم اللامركزية الحضرية التي توجه تيار الهجرة الداخلية إلى خارج العاصمة وإلى تنمية شبكة من المدن الصغيرة والمتوسطة التي تشمل مدن المحطات ومدن الأسواق ومدن الخدمات ، وهكذا يؤدي توزيع الهجرة الداخلية عموما إلى تقليل مدن الصفيح في العاصمة ، كما تساهم في تقوية الهيكل الحضري في الدول النامية الذي هو ضعيف وهش في أغلب الأحوال .

وهناك بعض الأولويات التي يجب أن تؤخذ في الاعتبار عند تنمية هذه المدن :

- ١- تنمية المدن المتوسطة القريبة من المدن الكبرى المترابولية لتستفيد من المزايا الموجودة في المدن الكبرى ، ولكن يجب ألا يكون هذا القرب عاملا يساعد المدن الكبرى على إبتلاع المدن المتوسطة أثناء نموها .
- ٢- تنمية المدن المتوسطة البعيدة عن المدن المترابولية لتصبح مراكز جذب مضاد يجذب النازحين من الريف وكذلك بعض الأنشطة الإقتصادية والإجتماعية التي تحتكرها المدن الكبرى .
- ٣- تنمية المدن الصغرى في الأقاليم الريفية والمتخلفة جدا وذات الكثافة السكانية المنخفضة ، وذلك لعدم وجود مدن متوسطة في مثل هذه الأقاليم ، وتطوير هذه المدن تدريجيا حسب خطة مرسومة إلى مراكز توجد فيها وحدات إقتصادية ومرافق وخدمات ذات حجم كبير ، وبمعنى آخر تنمي المدن الصغيرة بوعي وعناية لتصبح مدنا متوسطة .
- ٤- تختار المدن المتوسطة والصغيرة المطلوب تنميتها على أساس وضعها الإستراتيجي بالنسبة للريف الذي ستخدمه وسهولة إتصال أهل الريف بها وبمقوماتها الإجتماعية والإقتصادية التي يمكنها أن تساعد على دفع عجلة التنمية ، ومدى توفر الخدمات والمرافق بها ووضع الجهاز الإداري بها .
- ٥- تطوير محاور المواصلات لربط المدن الصغيرة والمتوسطة الموجودة في الأقليم والتي تعمل على خلق

ظروف مواتية لنمو وتطوير مراكز حضر متوسطة عديدة أخرى تلحق بها مدن صغيرة وقرى كبيرة للنمو .

تنمية الريف Rural Development

دلت التجارب على أن تحسين ظروف الحياة في المدن الكبيرة لا يؤدي إلى حل مشاكل الحضر بل إلى زيادة النزوح من الريف إلى هذه المدن ، وذلك لتزايد قوة جذبها للنازحين ، وكنتيجة لذلك بدأت أنظار المهتمين بمشاكل التحضر وتخطيط التنمية تتجه نحو أسلوب آخر هو التنمية الريفية على أساس أن هذا الأسلوب سيقضى على عوامل الطرد ، وبالتالي وقف تيار الهجرة والنزوح منه ، فتتمة المناطق الريفية هي إستراتيجية عكس إستقطاب المدن الكبرى ، ومخالفة إستراتيجية تركيز الإستثمارات في مدينة واحدة تقضى بتوزيع الإستثمارات ونشرها وتنمية المناطق الريفية ، وتهدف هذه الإستراتيجية إلى تحقيق العدالة بين المناطق المختلفة وإزالة الفوارق بين الريف والحضر .

وتتمة القرية وتحويلها إلى بؤرة إنتاجية متكاملة يتم من خلال تكثيف الجهود المبذولة لتحسين مستوى معيشة المواطن المقيم في القرية ودفعه إلى عدم تركها للمشاركة في عجلة الإنتاج بكفاءة وجدية إسهاما للدور التموينى المنتظر من القرية ، وبدون تلك الجهود الكافية في هذا الشأن ستظل القرية رافدا هاما من روافد الهجرة الداخلية ، بما في ذلك من آثار سلبية على تنمية القرية ذاتها وعلى الجهود المبذولة لتنمية المحافظات الحضرية المستقبلية للمهاجرين ، خاصة إذا كان من ضمن المشاكل التي تواجهها حاليا القرية مشكلة البطالة العامة ، بالإضافة إلى وجود صورة أخرى من البطالة داخل القرية لا تعاني منها المناطق الحضرية ، وهي البطالة الموسمية المرتبطة بالطبيعة الموسمية للنشاط الزراعى ، الأمر الذى يتضمن ضمن ما يتطلبه أعمال تنمية القرية .

وتتم تنمية الريف على أساس تخطيط سليم يهدف إلى تحقيق المقومات الأساسية لحياة الرفاهية ، يبدأ بتحسين الكتلة السكنية وتعديل وتهذيب طرقها وردم البرك والمستنقعات وتحويلها إلى مساحات مفتوحة وتشجيرها وتحديد مناطق الإمتدادات العمرانية وإصلاح المساكن القائمة ورفع مستواها وإنشاء مساكن جديدة صحية في مناطق الإمتداد وتخطيط مراكز تجميع الخدمات تتوسطها بيوت الثقافة والمدارس والمستشفيات العامة ومراكز الصيانة للألات الزراعية وتوفير المرافق والمراكز التجارية وإدخال الصناعات الحرفية والصغيرة والبيئية .

وتوصى منظمة الأغذية الزراعية الدولية F.A.O بعدد من التوصيات منها : الإسراع بتحسين الزراعة الوطنية ، وتنويع الزراعات ، وتحقيق سياسات عمل لصالح الشبان الريفيين ، وإخراج القرى من عزلتها عن طريق إنشاء الطرق ومد شبكات المياه والصرف الصحى وتطوير العلاج الطبى وبناء المستوصفات والخدمات الأخرى وتحقيق سعر منتظم ومريح للمحاصيل الزراعية .

وبعض الخدمات التعليمية والصحية لا يمكن توفيرها على مستوى كل قرية لهذا يجب تخطيط هذه الخدمات فى إطار تتكامل فيه رأسيا فى نوعياتها وأفقيا على مستوى الوحدة التخطيطية : قرية أو مجموعة من القرى أو مركز إدارى .

وأصبحت الأمية عقبة كؤود فى سبيل تقدم برامج التنمية الإجتماعية والإقتصادية ، فلا يمكن أن تتحقق مثل هذه العمليات والتخلص من العادات والتقاليد الضارة والنهوض بالريف فى مجتمع تسود غالبية الأمية بمختلف أنواعها ، وتقع على الحكومة المسئولية الأولى فى تخطيط برامج محو الأمية ، وعدم تركها للجهود التطوعية وربط هذه البرامج بخطط التنمية .

كما يجب أن يتحمل التعليم مسئوليته فى النهوض بالريف عن طريق ربطه بالتخطيط ، فترتبط مدرسة القرية ببرامج التنمية المحلية وأن تتضمن البرامج الدراسية علوم بيئية تتمشى مع البيئة المحلية مثل مقررات عن تحسين الصحة والسكن ، وأن يشترك التلميذ حسب قدراته فى عمل المباحث الميدانية وتحسين المسكن الذى يعيش فيه ، والهدف من ذلك هو خلق وعى عند التلاميذ يمكنهم من أن يحسوا بمشاكلهم ويتحمسون لحلها ويستفيدون خبرة ودراسة علمية وتطبيقية كما يكتسبون خبرة عن الحياة الديمقراطية الحقة .

تخطيط المدن City Planning

يجب أن يشمل التخطيط الإقليمي التخطيط الحضري ، فالمخطط العام لأي مدينة يجب أن يتم في إطار التخطيط الإقليمي للإقليم الذي تقع فيه المدينة ، ويستهدف المخطط العام في كثير من الدول إلى تحسين العشش ومدن الصفيح والمناطق العشوائية والمناطق المتخلفة بوسط المدينة وتوفير البيئة السكنية الصحية وتوجيه عمليات التنمية العمرانية في المدينة ، وينظم المخطط إستعمالات الأراضي السكنية والتجارية والصناعية وغيرها .

والمدينة الحديثة هي قطعة أرض إختارها الناس ليعيشوا عليها ، وليعملوا فيها ويتحدثون ويتاجرون ويصلون ، هي قطعة من الموزاييك Mosaik تتكون من مساكن ومحلات تجارية وصناعية ومصانع ومكاتب ومدارس ومكتبات ومسارح ومستشفيات وحدائق وأماكن إجتماع ومراكز حكومية ومحطات مطافئ ومكاتب بريد ، نسجت مبانيها مع بعضها ومع شبكات الشوارع والطرق والقنوات المائية وغيرها .

وترتيب هذه الوظائف والخدمات بصورة جيدة هي وظيفة المخطط العام ، فالمدينة محملة بتراكمت كل هذه الوظائف ، وأي تغيير في أي جزء منها سيؤثر على الأجزاء الأخرى ، فمساكن جديدة تعنى شبكة مرور جديدة على شبكة شوارع جديدة ، ومحلات جديدة وأطفال أكثر في المدرسة ، وماء أكثر للشرب وري الحدائق ، وزيارات أكثر للحدائق وأيضا عوائد ورسوم بلدية أكثر .

ويقصد بالمخطط العام الشامل مخطط يحضر أساسا لكل السياسات الخاصة بعمليات التنمية العمرانية داخل حدود المدينة ، ويعتبر مرشدا لتوجيه عمليات التنمية العمرانية في المدينة للإرتقاء بمستوى الصحة العامة والأمن والأمان والراحة لكل سكان المدينة ، فهو ينظم وينسق العلاقات المركبة والمعقدة المتداخلة بين إستعمالات الأرض ، ويرسم خريطة النمو والتغيير ، ويشرح شكل وخواص الصورة التي يحاول المجتمع أن يحققها خلال فترة زمنية معينة .

يهدف التخطيط العام للمدينة إلى حل المشاكل العمرانية الحادة وعلى رأسها النمو العشوائي وإنتشار الأحياء المتخلفة وتوفير بيئة سكنية صحية آمنة جميلة وجذابة لتحقيق معيشة مريحة لسكانها ، وتوفير شبكة من الخدمات التعليمية والصحية والترفيهية ... ، وشبكة من الطرق ووسائل النقل لتقل الركاب والسكان بطريقة إقتصادية ومريحة وبكفاءة عالية ، كما تهدف إلى توفير مساحات كافية للنشاط التجاري والصناعي في مواقع مناسبة وتوفير فرص عمالة وغيرها من الأهداف الأخرى .

ولإعطاء مثال على ذلك كانت خطة إنماء مدينة كراتشي (٧٤ - ١٩٨٥) تستهدف برنامجا لتحسين مدن الصفيح كعنصر ضمن جزء أشمل من الخطة هو الإمتداد المكاني (العمراني) للعاصمة في خلال السنوات التي تلت الخطة ، وكان من المتوقع إزالة المناطق السيئة غير الصحية ، وتكامل مدن الصفيح ومستعمرات

وضع اليد مع النسيج الحضري Urban Fabric وتقوية المراكز الثانوية المميزة التابعة للمركز الرئيسى ، وكذا إنشاء المساكن الإجتماعية اللازمة للحرفيين وللقطاع غير المخطط وللعمال المشتغلين فى المؤسسات الصناعية الواقعة فى مناطق قريبة .

ولتحقيق أهداف التخطيط تم إجراء المباحث والدراسات الميدانية فى المجالات المختلفة وتحليل هذه الدراسات ثم تحضير المخطط العام .

الدراسات العمرانية Physical Studies

تبدأ عملية التخطيط مع المدينة الحالية كما تعيش الآن ، وبالتالي فإن من الضرورى معرفة الطريقة التى تستعمل بها أرض الحضر ، أى الإستعمالات المختلفة للأرض فى الوقت الحاضر ، لهذا يجب عمل مباحث تسجل الوضع الحالى ، ومن هذه المباحث يمكن تحديد الشكل الطبيعى للمدينة بدقة ، وعلى هذا يمكن تحديد المتغيرات المطلوبة فى المخطط العام المقترح .

وتعطى دراسة إستعمال أرض الحضر وشكلها معلومات عن الهيكل الطبيعى الذى يحوى سكان المدينة وأنشطتهم المختلفة ، وتغطى هذه الدراسة عدة موضوعات لها إتصال بإستعمال أرض الحضر من حيث حسن إستعمالها أو سوء إستعمالها أو عدم إستعمالها ، وتساهم هذه المعلومات فى عمليات التحليل وإتخاذ القرارات الخاصة بإعادة تخطيط إستعمالات الأرض ، وهذه الموضوعات هى *

- ١- مباحث عن إستعمال أرض الحضر - الكتلة المبنية .
 - ٢- مباحث عن الأرض الفضاء .
 - ٣- مباحث عن حالة المباني ومستوى البيئة العامة ؟
 - ٤- دراسة عن الرسوم البلدية (العوايد) للإستعمالات المختلفة للأرض .
 - ٥- دراسة عن أسعار أرض الحضر .
 - ٦- دراسة النواحي الجمالية فى الحضر .
 - ٧- دراسة حياة الحضر التى يفضلها سكان المدينة .
- وتتفاوت درجة العمق فى كل من هذه الدراسات حسب أهميتها .

فبالنسبة للمباحث الميدانية عن إستعمالات الأرض تتناول الدراسة كيفية تجميع البيانات وطرق عرضها، وأنسب عرض لهذه المعلومات هو العرض الجغرافى لإستعمالات الأرض بالنسبة للأنشطة المختلفة الغالبة كمكان العمل ومكان السكن ومكان الترفيه ، وتوجد خرائط أخرى لحالات خاصة مثل الخرائط التى

* F. Stuart Chapin : Urban Land Use Planning. (Urbana: University of Illinois Press - 1965) PP. 354 - 338.

توضح المساحات المائية في المدن التي بها بحيرات أو لها سواحل على البحار ، وبجانب كل هذه الخرائط يعمل ملخص إحصائي لمساحات الأرض . ويوضح شكل (٢٥) إستعمالات الأرض لمدينتي الزقازيق والفيوم بمصر .

وتتناول مباحث الأرض الفضاء وصف للقدرة الإنتاجية لهذه الأرض من ناحية إمكانية إستعمالها لأغراض السكن أو التجارة أو الصناعة سواء وجدت هذه الأرض في داخل الكتلة السكنية أو خارج المدينة وتسمى خرائط هذا النوع بخرائط القدرة الإنتاجية ، ويرفق مع هذه الخرائط ملخص إحصائي عن خواص هذه الأرض من ناحية التضاريس وصرف المياه السطحية من عليها وخطوط المرافق العامة التي تخدمها وكذلك باقى الخدمات الضرورية لها .

وبالطبع تمثل خرائط إستعمالات الأرض وخرائط الأرض الفضاء أرض الحضر المطلوب دراستها وتخطيطها أى أن :

$$\text{أرض الحضر} = \text{خرائط إستعمالات الأرض} + \text{خرائط الأرض الفضاء}$$

وتشمل المباحث الخاصة بحالة المباني ومستوى البيئة دراسة البيئة السكنية والبيئة العامة المحيطة بها، أى دراسة الحالة الطبيعية للمباني والنواحي الإجتماعية والإقتصادية الصحية لهذه البيئة ، وعلى ضوء هذه الدراسة يمكن تحديد الأماكن المختلفة أو القديمة غير الصحية ، ويرفق مع هذه الخرائط ملخص إحصائي عن حالة هذه المباني ، وتعطى خرائط المناطق المختلفة مع خرائط الأرض الفضاء ذات الإنتاجية أى الممكن إستعمالها لأغراض الأنشطة الحضرية صورة أو شكل المساحة التي سيحدث فيها النمو الأساسى للمدينة في المستقبل وذلك من خلال :

— المناطق المختلفة المطلوب إزالتها وإعادة تخطيطها وتعميرها .

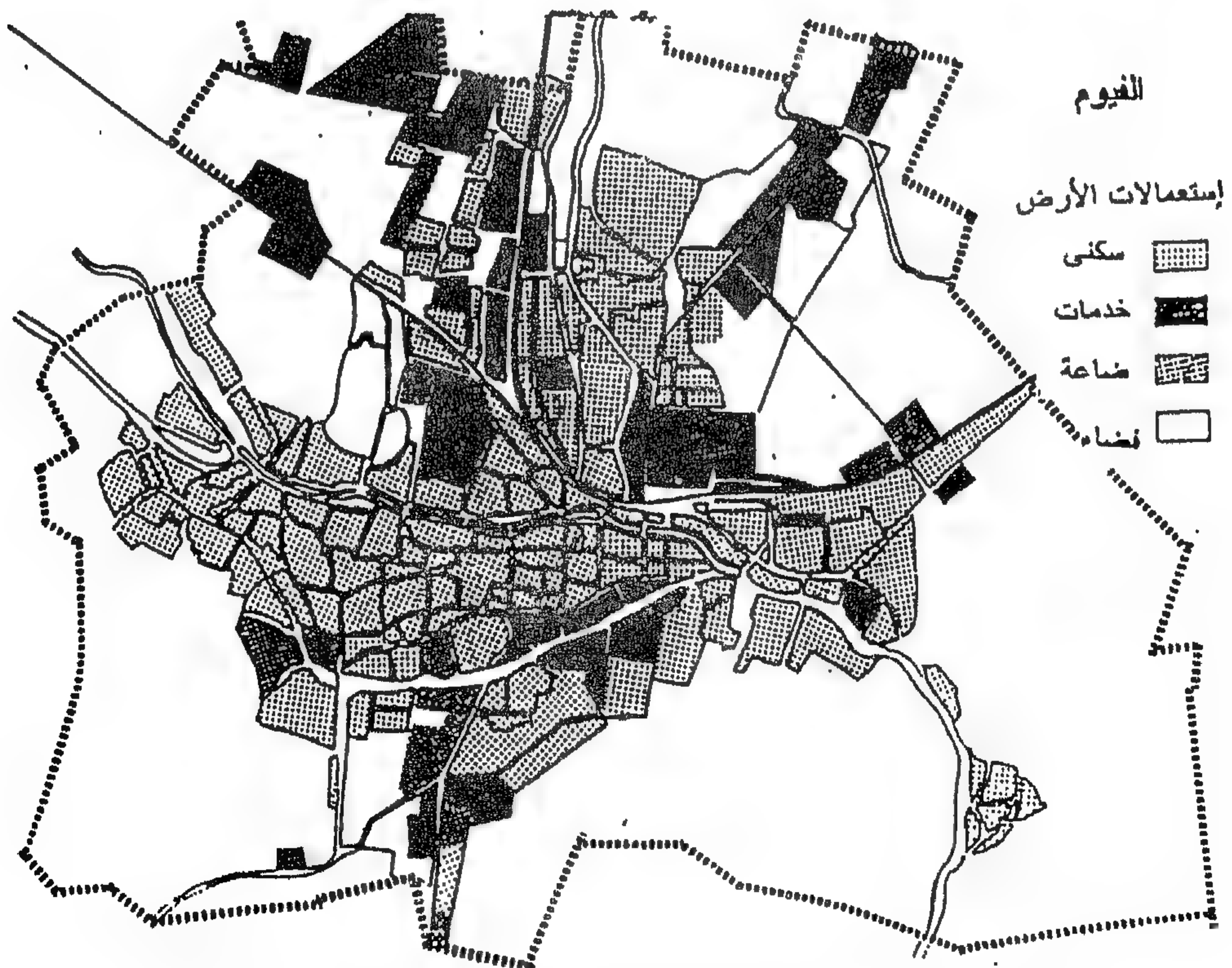
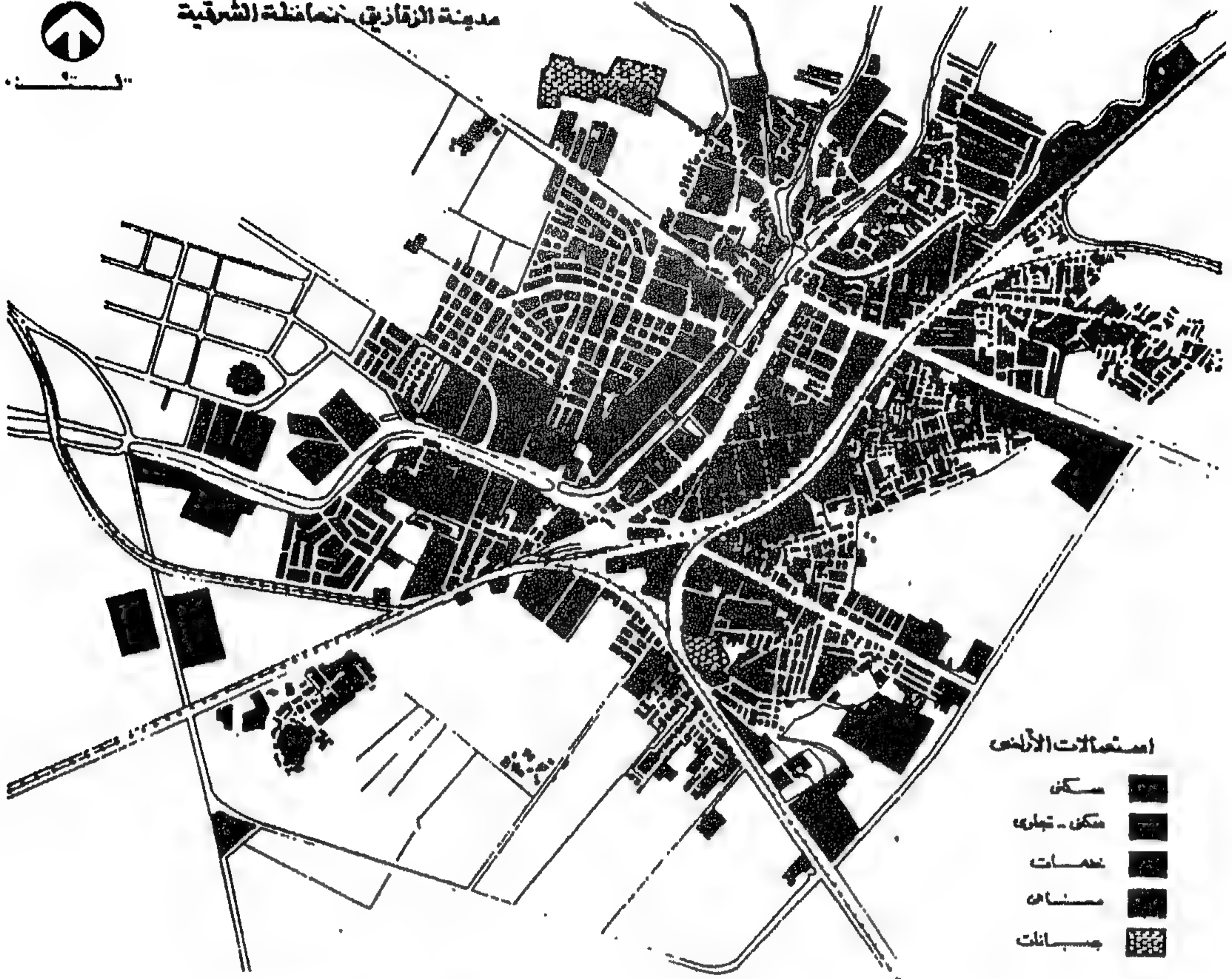
— إمتداد المدينة خارج حدودها على الأرض الفضاء .

والإثنان هما العمليتان الأساسيتان لنمو الحضر أى أن :

$$\text{مساحة أرض التنمية} = \text{مساحة المناطق المختلفة} + \text{مساحة الأرض الفضاء التي ستمتد المدينة عليها}$$

أما دراسة العائد من إستعمال الأرض والذي يسمى بالرسوم البلدية فتختبر هذه الدراسة السياسة السارية وأسلوب البلدية في توفير الخدمات والمرافق العامة لمختلف أنواع إستعمالات الأرض في مختلف أرجاء المدينة داخل حدودها أى داخل كردون المجلس ، كما تختبر تقديرات الرسوم البلدية بالنسبة للكثافات المختلفة المعرضة للتغيرات الجذرية أو التغيرات المفروضة .

بالنسبة لدراسة أسعار الحضر فيمكن عن طريق هذه الدراسة تقدير قيمة هذه الأرض ، وبهذا يمكن معرفة ما هو الإستعمال الإقتصادى الأمثل الذى يجب أن تكون عليه أرض الحضر ، على أن يؤخذ في الاعتبار عند إجراء هذه الدراسة عاملى الزمان والمكان حيث أنهما مفتاح الحل لطريقة تحديد سعر الأرض ،



شكل (٢٥) استعمالات الأراضي لمدينتي الزقازيق والفيوم بمصر

ومن هذا يمكن معرفة أفضل إستعمال لها وما يجب أن تكون عليه ، وهذه الدراسة لها إتصال مباشر مع دراسة إستعمال الأرض ودراسة الأرض الفضاء حيث تعطى أساسا يؤخذ في الإعتبار عند تخطيط الإستعمالات المختلفة .

أما دراسة النواحي الجمالية فهي عبارة عن دراسة الأماكن الجميلة مثل المناظر الطبيعية على شواطئ الأنهار والبحار والبحيرات ومراكز الإشعاع الحضري والمناظر الطبيعية الأخرى وكذا أشكال المباني الجميلة التي ترمز إلى فكرة محددة وكذا مناظر جميع المباني بأشكال جميلة والشوارع الواسعة والميادين وغيرها .

وأخيرا فإن دراسة سلوك الناس وأفضلياتهم في إستعمال الأرض يعني حياة الحضر التي يفضلها سكان المدينة ، وتوفر هذه الدراسة معلومات هامة يجب أن تؤخذ في الإعتبار عند إعادة تخطيط هذه الإستعمالات لى أساس فكرة حياة الحضر التي تدور في أذهان سكان المدينة موضوع الدراسة .

الدراسات الإجتماعية والإقتصادية Social and Economic Studies

إذا أظهرت الدراسات العمرانية أن خواص المدينة معقدة ، فإن الحقائق الإجتماعية والإقتصادية تكون أشد تعقيدا ، فالناس يميلون إلى إخفاء الحقائق عن الحالة العمرانية وعن إستعمالات الأرض عندما تطلب منهم اللوائح ذلك ، ولكن عندما يطلب منهم إعطاء معلومات وبيانات عن أعمارهم ودخولهم وأوجه الإنفاق وعن النواحي الصحية ، فإن مثل هذه المعلومات تعتبر شخصية يميلون إلى إخفائها ، على الرغم من أهميتها وضرورتها ، لتحضير تخطيط يكون هدفه تحقيق رفاهية المجتمع المحلي .

المصدر الأساسي لهذه المعلومات (توزيع السكان حسب الأعمار والدخول وحجم الأسرة والنواحي التعليمية والإقتصادية والوظيفية ومعدلات المواليد والوفيات والهجرة) هو الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء ، وغالبا ما يقوم الجهاز بتحليل هذه البيانات إلى جانب أوجه الإنفاق المختلفة مثل إنفاق الأسرة على الإيجار والأكل والملبس والخدمات والتسلية والنقل وعلى وسائل المعيشة الأخرى ، وتتوفر معظم هذه المعلومات والبيانات على مستوى المدينة ككل ، ومستوى المعيشة عامل هام لقياس الطلب على الإسكان .

والبيانات الخاصة بالجرائم تكون في إدارة البوليس المحلي ، أما بيانات الأمراض والصحة فتكون في الإدارات الصحية ، ويمكن الحصول على البيانات والمعلومات الأخرى من الجهات المعنية بها كالإدارات التعليمية والجامعات والنوادي والجمعيات الخيرية والمساجد والجوامع والكنائس والمتاحف والمعارض ، توضح كل دراسة المهن وأماكن العمل وغيرها من البيانات اللازمة لتحضير المخطط العام .

وتستخدم الطرق الإحصائية في التنبؤ بحجم السكان والعمالة والمجالات المتعلقة بهما ، وزيادة السكان ظاهرة طبيعية ، أما زيادة سكان الحضر فهو إتجاه ناتج عن ضغط الإقتصاد وضغط الإجتماع ، وحيوية حياة سكان الحضر مهم في بناء مدن جيدة حسنة ، وتوجد أثناء التخطيط وسائل لتنظيم توزيع السكان على المساحة الحضرية وتحديد كمية وقيمة الأرض المطلوبة لكل نشاط من الأنشطة الحضرية ، ولتوزيع الأرض توزيعا

عادلا حجما ومكانا يجب قياس متطلبات الاقتصاد ، لهذا يجب تنظيم الهيكل العمرانى للمدينة بحيث يحتوى على كل الخدمات المطلوبة والنشاط الحيوى بطريقة يترتب عليها أماكن مناسبة مريحة سواء للمعيشة أو للعمل أو للترفيه .

والقوى العاملة هي إحدى وحدات القياس الهامة التى يقاس بها مدى حيوية النشاط الإقتصادى ، كما أنها تمثل فى نفس الوقت وحدة مفيدة فى تحديد الأرض المطلوب إستعمالها لمختلف الأنشطة الحضرية فتخدم التنبؤات الخاصة بالقوى العاملة فى مجال تخطيط إستعمال الأرض هدفين أساسيين هما :

- توفير المعلومات التى تهتم الدراسة السكانية والتى تستخدم فى تقدير المساحات المطلوبة للإستعمالات السكنية والخدمات العامة لسكان المدينة .

- توفير المقياس اللازم لحساب مساحة الأرض المطلوبة للإستعمالات التجارية والصناعية .

ويذكر دائما فى مجال الدراسات السكانية أن الهجرة تعتبر عاملا هاما متغيرا يؤثر على نمو سكان الحضر ، ولما كان من الممكن تنظيم الهجرة وإتجاهاتها ووضع قواعد لها عن طريق التحكم فى توفير فرص عمالة ، فإن التنبؤ بالقوى العاملة يوفر لنا وسيلة هامة لقياس الهجرة ومدى تأثيرها على نمو السكان وعلى إتجاهات نموهم فى أرض الحضر .

أما بالنسبة إلى أن دراسة القوى العاملة توفر مقياسا سليما لقياس متطلبات الأرض اللازمة للإستعمالات التجارية والصناعية ، فتستعمل هذه الدراسة عند تخطيط أرض الحضر لتقدير المساحة اللازمة لهذه الإستعمالات على أساس وضع معدلات (كثافة عمالية) ثلاث المنطقة موضوع الدراسة ، ويعبر عن هذه الكثافة بالآتى : عدد عمال الصناعة/فدان - أو عدد الأمتار المربعة من الأرض/عامل فى الصناعة - أو عدد الأمتار المربعة من مساحة الأرضية/عامل فى التجارة * .

وتوجد فى كثير من الدول بسلسلة من الإحصائيات الخاصة بالقوى العاملة ، وتختلف هذه السلسلة من دولة لأخرى كما تختلف نوعية البيانات الموجودة بها حسب مدى تقدم الدولة فى مجال الدراسات الإحصائية، فيوجد فى كثير من دول العالم إحصائيات عن العاملين فى الأنشطة الصناعية والتجارية والخدمات الزراعية، كما توجد إحصائيات عن الأجور والدخل والإدخار وعدد المنشآت ، وبالطبع يختلف مستوى تجميع هذه البيانات فبعضها يجمع على مستوى الدولة وبعضها يجمع على مستوى الإقليم وقد يجمع البعض على مستوى المدينة أو القرية .

ولا شك أن عمليات التنمية الإقتصادية تؤثر على شكل وتقسيم أرض الحضر ، لهذا كان معرفة هيكل ووظيفة إقتصاديات الحضر أمرا ضروريا فى تحليل وتخطيط إستعمالات الأرض ، كما أن الكثافة العمالية وسط المدينة دالة للأنشطة الإقتصادية المختلفة ، هذا بالإضافة إلى أن الدراسات الإقتصادية توضح كيف نمت

* F. Stuart Chapin : Urban Land Use Planning. PP. 158 - 180 .

المدينة حتى وقتنا هذا ، فلقد ازدهرت عواصم الحضر الكبرى وترعرعت لأنها كانت تخدم كمراكز لإنتاج وتوزيع السلع والخدمات ، ويخلق نشاط الإنتاج والتوزيع فرص عمالة للسكان .

ومن هذه الناحية فإن إقتصاديات الحضر تؤثر على تنمية الأرض ، فالتوسع الإقتصادي وإزدياد الأعمال والصناعات ونمو السكان كل هذا يعنى مزيدا من الأرض المطلوب إستعمالها للأنشطة الحضرية المختلفة ، كما أن عناصر القوى الإقتصادية تمارس تأثيرها على شكل أرض المدينة ، ومن هذا يمكن للمخطط أن يستنتج معايير ومؤشرات لتقدير خواص التغيرات المطلوبة .

والدراسة الإقتصادية لها غرضان أساسيان بالنسبة لتخطيط المدينة : غرض أساسى وهو توفير معلومات عن الإقتصاد المحلى تساعد المجتمع المحلى على رسم سلسلة من الأهداف والسياسات ، وغرض فنى وهو تقدير كمى للعمالة والسكان فى المستقبل ، فتقدير عدد السكان عن طريق تقدير العمالة غالبا ما يكون إختبارا للتقدير الناتج من الدراسات السكانية التى سبق شرحها ، ويستخدم التقدير الكمى للعمالة والسكان كمرشدين أساسيين عند تخطيط إستعمالات الأرض* .

تصميم المخطط العام The Master Plan

بعد دراسة الخلفية التاريخية للمدينة وإجراء المباحث الميدانية البيئية والعمرانية والاجتماعية والإقتصادية وإجراء التحليلات والخروج بالمعدلات التخطيطية الخاصة بمتطلبات المكان ومتطلبات المساحة فى ضوء السياسة العامة التى يضعها مجلس المدينة فى مجال التنمية العمرانية ، يضع مجلس المدينة السياسات التى تسير عليها المدينة فى عمليات التنمية ومنها :

- السياسة العامة المتعلقة بالمركز الرئيسى للمدينة - وسط المدينة - هل تؤكد السياسة على أن يبقى مركزا مسيطرا أم تنشأ مراكز فرعية فى كل أنحاء المدينة أو يكون هناك تدرج هرمى لهذه المراكز .
 - السياسة العامة المتعلقة بشدة كثافات التنمية مثلا هل هى كثافة سكانية عالية فى وسط المدينة ومتوسطة حول الوسط ومنخفضة فى الضواحي ؟
 - السياسة المتعلقة بالنمو العشوائى وعشش الصفيح وتجديد الأحياء وأساليب معالجتها .
 - السياسة المتعلقة بتوزيع الخدمات ومدى إنتفاع الضواحي بها .
 - السياسة المتعلقة بالنشاط الإقتصادى وتوزيع الصناعات .
 - السياسة المتعلقة بالمرافق العامة ومدى إمتدادها خارج كردون المدينة .
- ثم يخرج المخطط العام فى شكل مجموعة من الرسومات والخرائط يشرحها تقرير مرفق بها .

* William I. Goodman (ed) Principles and Practice of Urban Planning. Washington - ١٩٦٨. PP. ٧٦ - ٧٨.

مجموعة الخرائط وتشمل :

- ١- خرائط إستعمال الأرض موضحا عليها المناطق السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية والزراعية.
- ٢- شبكات الطرق والشوارع الرئيسية والسكك الحديدية والمجارى المائية والموانى البحرية .
- ٣- خرائط مواقع الخدمات العامة : التعليمية والترفيهية والثقافية والإدارية
- ٤- خرائط شبكات المرافق العامة من مياه وصرف صحى وكهرباء وغاز وتليفونات .
- ٥- خرائط أخرى مثل مراكز الحضر وتجديد الأحياء .

يحدد المخطط العام إستعمالات الأرض المختلفة السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية ، فيحدد الأحياء السكنية والخدمات اللازمة لها كالمدارس والحدائق والملاعب والمتاجر والمساحات المفتوحة ، كما يضع المخطط المعايير والمعدلات التخطيطية لتوجيه المدينة. فى مشروعاتها المختلفة ، وهو مرجع لكل عمليات التنمية الحضرية ، كما يحدد علاقة المدينة بالإقليم الذى تقع فيه وتكاملها مع الضواحي المحيطة بها، كما يشكل الأساس للمخططات التفصيلية لمشروعات تجديد الأحياء .

وبمعنى آخر يرسم المخطط العام السياسة العامة لعمليات التنمية العمرانية ، وبعد الموافقة على المخطط وإعتماده يصبح مستندا رسميا تسيير عليه عمليات التنمية ، وتأتى بعد ذلك مرحلة التنفيذ حيث يترجم إلى مخططات تفصيلية منها مخططات تجديد الأحياء ، وتحتاج هذه المخططات دراسات تفصيلية - تناقش فى الجزء التالى .

الدراسات التفصيلية للأحياء Detailed Studies

بعد اعتماد المخطط العام تقوم لجنة التخطيط بتحضير مخططات تفصيلية للمناطق والأحياء التي يتكون منها هذا المخطط ، وكذا تحضر المخططات الخاصة اللازمة لإزالة وإعادة تعمير الأحياء المتخلفة ، وبالإضافة إلى الدراسات السابقة التي جهز على أساسها المخطط العام تعمل دراسات إضافية لإعداد هذه المخططات خاصة بالنسبة للإستعمال الحالى لكل قطعة أرض فى منطقة الدراسة وعلى الأخص :

- ١- الإستعمال لكل قطعة أرض خالية أو مشغولة .
- ٢- إشغالات المباني .
- ٣- إشتراطات المناطق القائمة والمعمول بها إن وجدت .
- ٤- الأسعار التقديرية للأراضي .
- ٥- حالات وإرتفاعات المباني .
- ٦- الكثافة السكانية ومعدل التزاحم .
- ٧- الكثافة البنائية التي تحقق الكثافة المنصوص عليها فى البند السابق .
- ٨- الخدمات التعليمية والترفيهية والصحية والتجارية والمهنية والحرفية والدينية وغيرها .
- ٩- شبكات المرافق العامة : مواقعها وقدراتها
- ١٠- شبكات الشوارع : قطاعاتها ومساراتها وحالاتها ونقاطعاتها .
- ١١- حركة المرور : الحجم والإتجاه - النقل العام ومساراته وسعته .
- ١٢- أماكن إنتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ داخل الملكيات الخاصة وخارج حدود الشارع .
- ١٣- المتطلبات البيئية ومعالجتها من حيث طبيعة الموقع والضوضاء والتلوث وغيرها .
- ١٤- مساحات الحدائق العامة والمساحات الخضراء .
- ١٥- طابع المنطقة .

الإسكان : حالاته وإستعمالاته Housing Studies

فى دراسة لهيئة الأمم المتحدة أوصت بضرورة أخذ العناصر الآتية فى الإعتبار عند عمل مباحث عامة عن حالات الإسكان فى الأحياء المتدهورة وغيرها من الأحياء السكنية الأخرى :

- ١- نوع المبنى من ناحية الإنشاء : هيكل خرساني - حوائط حاملة
- ٢- مواد البناء بالنسبة للحوائط والأسقف والأرضيات والسلام .
- ٣- نوع المسكن من الناحية المعمارية : مسكن مستقل - مساكن مصفوفة - عمارات متعددة الأدوار بمصعد - عمارات بدون مصعد .

- ٤- عمر المبنى وحالة العناصر التي يتكون منها وتشمل :
الهيكل : الحوائط - الأرضيات - الأسقف - السلالم - الأبواب - الشبابيك .
الأجهزة الصحية : مواسير المياه - أحواض غسيل الوجه - أحواض المطابخ - مواسير المجارى - صناديق الطرد - المراحيض - أجهزة حفظ القمامة - ...
الأجهزة الميكانيكية والكهربائية : شبكات الأسلاك الكهربائية - لوحات التوزيع - المصاعد
- ٥- المرافق العامة المتوفرة : مياه - صرف على المجارى العامة - صرف على خزانات التحليل - كهرباء - غاز - كيفية التخلص من القمامة
- ٦- كيفية توفير المرافق : عن طريق البلدية - بمعرفة المالك - بمعرفة شاغل المسكن .
- ٧- المساحة : مساحة قطعة الأرض المقام عليها المبنى ومساحة الجزء المغطى بالمبنى ومساحة الجزء غير المغطى - النسبة المئوية للمساحة المشغولة بالمبنى - مساحة أرضية جميع الأدوار ونسبتها بالنسبة لمساحة الأرض المغطاة بالمباني .
- ٨- كيفية إنشاء المبنى : عن طريق مقال - الحكومة - قطاع عام - جمعية تعاونية - بمعرفة المالك .
- ٩- ملكية الأرض والمبنى : الحكومة - جمعية تعاونية - المالك .
- ١٠- عدد الحجرات بكل وحدة سكنية وتوزيعها (نوم - معيشة - خدمات).
- ١١- الشاغلون للمسكن : عدد الأسر وتوزيعها حسب فئات السن والنوع والحالة الزوجية والتعليفية .
الكثافة : عدد الأفراد/الوحدة السكنية - عدد الأفراد/غرفة نوم .
- ١٢- دخل رب الأسرة : الدخل الصافى والمصروفات الشهرية على المسكن والمرافق .
- ١٣- إستهلاك المرافق العامة : المياه بالمتري المكعب - الكهرباء بالكيلووات - الغاز بالمتري المكعب .
- ١٤- تكاليف الإنشاء : التكاليف النقدية - القوى العاملة المستخدمة فى عملية الإنشاء - المدفوعات الشهرية (كمبيالات) - الفائدة المالية الصافية من العقار - الإيجار الشهرى (إن كان موجرا) - تكاليف الصيانة الشهرية - تكاليف المرافق الشهرية - الضرائب والرسوم البلدية .

سوق الإسكان Housing Market

بجانب الدراسات السابقة عن حالات الإسكان يجب الحصول على معلومات وبيانات عن سوق الإسكان - وهى بيانات هامة وضرورية عند تقدير تكاليف الإسكان الجديد المطلوب لمن ستزال مساكنهم فى مشروعات تجديد الأحياء ، وتشمل هذه البيانات أسعار المساكن والأرض والإنشاءات السنوية الجديدة ، فسر المسكن مثلا يعكس العلاقة بين العرض والطلب ، كما أن أسعار وإيجارات المساكن مرتبطان بدخل الأسرة وحجم الإنشاءات والتكاليف والخلاوات الموجودة والضرائب .
وتشمل البيانات الخاصة بسوق الإسكان :

- ١- السعر الصافى للمسكن : متوسط اسعار الوحدات السكنية مختلفة الحجم (غرفة نوم واحدة - اثنتين - ثلاثة ...) ولمختلف أنواع المساكن (مساكن مستقلة - مصفوفة - عمارات) وبالنسبة للمستويات المختلفة (إسكان إقتصادي - متوسط - فوق المتوسط) .
- ٢- السعر الكلى للوحدة السكنية: السعر الصافى للمسكن و ثمن الأرض - موقع الإسكان (فى قلب المدينة - على الأطراف - فى الضواحي) ، وسعر المسكن الكلى حسب موقعه بالنسبة للمنطقة التجارية (حيث الزبائن) أو المنطقة الصناعية (حيث تتوفر فرص العمل) أو المناطق الأخرى (حيث تتوفر الخدمات العامة) .
- ٣- سعر الأرض التى أدخلت عليها تحسينات نتيجة تقسيمها إلى قطع وتخطيط شبكة شوارع ومد خطوط مرافق (مياه - مجارى - كهرباء ...) وحساب سعر الأرض محمل عليها هذه التكاليف .
- ٤- سعر الأرض التى أدخلت عليها خدمات عامة : مدرسة ابتدائية - مركز تجارى - حديقة - ملعب - وحدة صحية - مركز إجتماعى ، وتحسب تكاليف هذه الخدمات على اساس مجموعة السكان ، أى التكاليف لكل ألف نسمة أو ألفين أو خمسة آلاف نسمة .

تقسيم البيئة السكنية والبيئة العامة إلى مستويات Evaluation

الدراسات التى تمت بعاليه تشمل مجالين :

- المسكن نفسه .

- البيئة العامة المحيطة به (من شوارع ومرافق وخدمات وغيرها) .

والهدف من كل هذه الدراسات هو تقييم كل من المجالين تقييما سليما للوصول إلى حكم سليم :

- هل المسكن قديم متهاك لا يصلح معه إلا الإزالة - أو أن حالته متوسطة تحتاج إلى بعض الإصلاحات - أو أنه جديد وجيد يستلزم الحفاظ عليه وحمايته من التدهور ؟
- وهل البيئة المحيطة بالمسكن بيئة متدهورة تنقصها الخدمات والمرافق ذات شوارع ضيقة مما يستلزم معه إعادة تخطيطها - أو أنها بيئة ينقصها بعض الخدمات - أو بيئة ذات مستوى تخطيطى ومعمارى عالى ممتاز تستلزم الحفاظ عليها وحمايتها من التدهور ؟
- وللوصول إلى هذه الأحكام (إزالة - إصلاح - تحسين شامل - الحفاظ والحماية) يجب أن تكون هناك معايير تخطيطية وهندسية تقيم المسكن والبيئة العامة المحيطة به .

ومن الدراسات الموضحة بعاليه يمكن وضع معايير هندسية تقيس وتقيم كل عنصر من عناصر

المسكن وإجمالى القياسات يوضح مستوى هذا المسكن :

فتقيس حالة الأساسات والهيكل الإنشائى وحالة السلالم والأبواب والشبابيك والأرضيات والبياض والأجهزة الصحية والكهربائية والتهوية والإضاءة الطبيعية ودرجة التكس فى الوحدة ، وبالطبع يعطى لكل عنصر من

هذه العناصر درجات أو نقط حسب أهميته. ، فبالطبع تستأثر النواحي الأمنية من الأساسات والهيكل الإنشائي بنقط أكثر بكثير من الأبواب والشبابيك .

كما توضع معايير تخطيطية تقيس وتقيم كل عنصر من عناصر البيئة العامة المحيطة بالمسكن وإجمالي النقط (القياسات) يوضح مستوى هذه البيئة .

ويغطي التقييم نسبة الأرض المغطاة بالمباني بالنسبة لمساحة الأرض الكلية ، وطول الواجهات ، وعمق القطعة ، وعدد القطع في البلاك السكنى ومدى توفر المرافق العامة من مياه وصرف صحى وكهرباء وحدائق ، وسعة الشوارع وتصميمها والخدمات العامة كالمدارس والوحدات الصحية ، والمصادر المقلقة للراحة والخطرة على صحة الإنسان ، كالضوضاء والأتربة والروائح الكريهة وكثافة المرور والبعد والقرب من السكك الحديدية ، وبالطبع يعطى لكل عنصر من هذه العناصر درجات أو نقط حسب أهميته .

وفى دراسة أمريكية لتقييم البيئة السكنية والبيئة العامة المحيطة بها وضعت ٢٠٠ نقطة تخلف (١٢٠ للمسكن و ٨٠ للبيئة) وزعت كل منها على العناصر المختلفة ، وبعد عمل المباحث وتقييم كل عنصر على هذا الأساس تجمع نقط التخلف لكل منها .

ويمكن على أساس ذلك تقسيم بيئة المسكن والبيئة العامة إلى مستويات ، وقد قسمتها هذه الدراسة إلى خمس مستويات : ممتاز - مقبول - مشكوك فيه - تحت المستوى - غير صالح بالمرّة ؛ وذلك حسب إجمالي النقط وذلك حسب ما هو موضح بالجدول الآتى :

جدول (١١) تقسيم البيئة السكنية والبيئة العامة المحيطة بها

إلى مستويات حسب درجات التخلف

المستوى	نقط تخلف المسكن	نقط تخلف البيئة العامة	إجمالي نقط التخلف
ممتاز - أ	٣٩ - ٠	١٩ - ٠	٥٩ - ٠
مقبول - ب	٥٩ - ٤٠	٣٩ - ٢٠	٩٩ - ٦٠
مشكوك - ج	٨٩ - ٦٠	٥٩ - ٤٠	١٤٩ - ١٠٠
تحت المستوى - د	١١٩ - ٩٠	٧٩ - ٦٠	١٩٩ - ١٥٠
غير صالح بالمرّة - هـ	١٢٠ فما فوق	٨٠ فما فوق	٢٠٠ فما فوق

يتضح من هذا الجدول أن :

١- المساكن والبيئة العامة المحيطة بها التى تقع فى المستويين (د ، هـ) هى مناطق أو أحياء الغالبية العظمى من مبانيها وبينتها متدهورة ومتهاكة وفقيرة صحيا لدرجة تتطلب الإزالة بالكامل Clearance وإعادة تخطيط وتعمير المنطقة .

٢- المساكن والبيئة العامة المحيطة بها التى تقع فى المستوى (ج) هى مناطق أو أحياء تحتاج بعض مبانيها

إلى إزالة ولكن لا يتطلب الأمر إزالة المنطقة بأكملها بل إلى إصلاح وترميم فقط Up Grading .
 ٣- المساكن والبيئة العامة المحيطة بها التي تقع في المستويين (أ ، ب) هي مناطق أو أحياء الغالبية العظمى من مبانيها جيدة يجب الحفاظ عليها من أي تدهور أو تسرب التخلف إليها Conservation .

وعلى أساس هذا التقييم فإن المساكن والأحياء المتدهورة سواء الموجودة في وسط المدينة أو في المناطق العشوائية تحتاج إلى إزالة ونقل سكانها إلى مناطق أخرى ، والغالبية العظمى من الدول الفامية عاجزة عن توفير إسكان جديد لهؤلاء السكان ، ولذلك فهناك اتجاه قوى يطالب بتقليل الإزالة بقدر الإمكان ، وفي حالة الإزالة لأسباب قوية تقوم الدولة بتوفير أرض مجهزة بالبنية الأساسية من مياه وصرف صحي وكهرباء وبيعها إلى هؤلاء السكان بشروط ميسرة ومساعدتهم ماليا وفنيا في بناء مساكنهم ، وسمى هذا الأسلوب شبكات الإستقبال - أو الأرض المجهزة بالمرافق والخدمات .

أما المساكن التي حالتها متوسطة ولا تحتاج إلى إزالة فيمكن إصلاحها وتحسينها وتطوير بيئتها بتوفير بعض المرافق والخدمات العامة الضرورية - وتمثل هذه المناطق الغالبية العظمى من برامج تجديد الأحياء في دول العالم بأجمعه .

وسيتناول الجزء التالي هذين الموضوعين : الإصلاح والتحسين - وشبكات الإستقبال والأرض المجهزة بالخدمات .

الإصلاح والتحسين Upgrading - Rehabilitation

الواقع أن أسلوب إصلاح المناطق العشوائية وتحسين المناطق السيئة والمتدهورة الموجودة في وسط المدن أسلوب يفرض نفسه لأسباب مالية ، حيث أن السلطات لا تملك التمويل اللازم لإعادة إسكان الأسر محدودة الدخل في مساكن جديدة ، ويعتبر إصلاح مناطق النمو العشوائي وتحسين المناطق السيئة في وسط المدينة عمليتين مختلفتين إلى حد كبير ، ولكن يمكن دمجهما تحت موضوع واحد لأنه في كلتا الحالتين سيبقى السكان في مساكنهم ويشاركون في البناء بالجهود الذاتية التي يتضمنها مشروع الإصلاح والتحسين ، وترجع أفضلية الحل عن طريق الجهد الذاتي المعان لإعتبارات إقتصادية ، هذا بالإضافة إلى أنه في بداية السبعينيات حل تيار فكري جديد محل المفهوم التقليدي القائم على هدم وإزالة وإعادة تعمير المناطق القديمة ، على أساس أنها مناطق تتميز بالأصالة الإجتماعية وبالعلاقة النشطة مع المدن المحيطة .

ومن ضمن توصيات مؤتمر الإسكان العالمي عام ١٩٧٦ :

١- "إصلاح المستوطنات الموجودة يجب أن يعتمد على تحسين طرق المعيشة والسكن والبيئة ، مع إحترام تقاليد وآمال السكان خاصة الفقراء منهم" . وتستهدف هذه التوصية المناطق السيئة التي يراد إزالتها وإعادة تعميرها نتيجة لسوء حالتها وعدم ملاءمتها للإشتراطات الصحية ، ولكن الحل المفروض يتمثل في الإحتفاظ بالمسكن بقدر الإمكان مع توفير المرافق العامة والخدمات وفرص العمالة .

٢- التوصية الثانية موجهة للحكومات وتتص على "ضرورة توفير الخدمات وإعادة تنظيم المناطق العشوائية وذلك بتشجيع المبادرات الأهلية المحلية ودمج الفئات السكنية الهامشية في كيان الإقتصاد الحضري" .

ويشمل إصلاح مناطق الإسكان العشوائي جانبين :

- التحسين البيئي العمراني .

- تنمية الحياة الإجتماعية .

جانبان غير منفصلان بوصفهما وجهان لعملة واحدة ، وأى برنامج إصلاح لهذه المناطق لابد وأن ينبع من التعرف على مثل هذه الإمكانيات الإجتماعية الموجودة بالمنطقة _مثل جمعيات تنظيم الأسرة وتنمية المجتمع المحلي ، ومن أهم أهداف العمل الإجتماعي في إصلاح المناطق العشوائية هو تحويل هذه التنظيمات المحلية البسيطة إلى مؤسسات دائمة في الحياة الإجتماعية القادرة على أن تلعب دورا وظيفيا على المدى الطويل .

أما الإصلاح البيئي فيشمل عدد من المشروعات الصغيرة مثل مد مياه الشرب والمجارى والطرق والإنارة ، يليها قائمة طويلة من الخدمات الناقصة مثل المدارس والمستوصفات والأسواق والمراكز الإجتماعية، أما تحسين المسكن فيشمل إعادة تنظيم القطع السكنية وهدم المباني الآيلة للسقوط وغير المستعملة وإصلاح

المساكن والعمل على تخفيض الكثافة السكانية لـ

وعادة ما يقع عبء المبادرة الأول في الإصلاح على السكان أنفسهم ، فيبدأ الأمر بمطلب جماعي للسكان الفقراء ثم يبدأ عمل البلدية أو المجموعات السياسية أو الجمعيات الخيرية ، ويسبق عملية الإصلاح مسح شامل عن النواحي الاجتماعية والسمات المعمارية للمنطقة موضوع الدراسة ، ويتوقف العمل الجدى على مدى صدق المعلومات عن حالة المكان ، وقد يبدو من الأصوب أحيانا أن يتم عمل مسح عام بالعينة ثم يبدأ العمل ، ثم تجرى مسوحات متعمقة على تفصيلات معينة بعد ذلك .

وتشمل البيانات التى لابد أن تتوفر عن الظروف الراهنة (بالإضافة إلى ما سبق مناقشته) : عدد وحالة المساكن ومواد البناء المستخدمة ، ونظام ملكيات قطع الأرض السكنية وإستخدامات المسكن والمرافق العامة ، بالإضافة إلى الخدمات الموجودة ، والتقسيم العشوائى للمنطقة ، والخصائص الديموجرافية للسكان المقيمين وأصلهم وأنماط الأسر والحالة الزوجية ، وصورة الوضع الحالى بالنسبة للسكان وبالنسبة للمقيمين خارج المنطقة ، والأنشطة الإقتصادية ، والظروف الصحية ، ودرجة الإكتفاء الذاتى الغذائى .

وعندما يتم تجميع هذه المعلومات لابد من توفير صوراً فوتوغرافية للمناطق السيئة فى لحظة معينة ، وتقييم المقومات التى تتحكم فى عملية الإصلاح ، وتبعاً للعدد الكبير من حالات الفقر يجب إختيار أسلوب معين للإصلاح ، ويجب أن يكون هذا الإختيار من جانب السكان أنفسهم فهم يقدرون أكثر من غيرهم ما هو أهم بالنسبة لهم ، وقد يكون ترتيب الأولويات الذى يتم عادة بالإضافة إلى تشريع إشغال الأرض كالاتى : الماء والصرف الصحى ثم رصف الطرق والخدمات الصحية فتوفير فرص العمل والتكوين المهنى وأخيراً المدارس والأسواق والخدمات الأخرى .

ولا يأتى المسكن الجديد عادة ضمن قائمة الأولويات المطلوبة بالحاح ، مما يعطى مبرراً لعمليات الترميم حيث يحتفظ بالمساكن القائمة مع تحسينها وذلك أفضل من الهدم والإزالة وإستثمار كل الأموال فى بناء عدد محدود من المساكن الجديدة .

ويجب أن تحتوى خطة الإصلاح على قائمة الخدمات التى ستوفر للسكان وعلى تحديد موعد التنفيذ المأمول حسب الأولويات التى حددها السكان أنفسهم ، ثم وصف تفصيلى للوسائل التى ستستخدم لإنشاء كل نوع من الخدمات ، كما يجب تحديد برنامج لكل قطاع مع بيان المشاركين والدور والمسئولية التى يضطلع بها كل منهم : البلدية - مشرف العمل - مكتب المشروع - الإتحادات المحلية - ممثلوا واضعى اليد .

ويجب أن تحتوى الخطة أيضاً على وصف أشكال المشاركة الشعبية والأساليب والمناهج المناسبة للتعاون بين السلطات والسكان ، والعلاقات التى سوف تتعقد بين مختلف المشاركين ، ... وأخيراً التوقعات المالية مع تحديد التمويل وإستخداماته .

التنفيذ : يجب تنظيم مرحلة التنفيذ وفق مؤشرات الأولويات التي يضعها سكان المنطقة المطلوب تحسينها ، ففي برنامج تحسين الكامبونج باندونيسيا ، تم أولا تحسين الطرق الرئيسية التي تتصل بمداخل مدن الصفيح ، ثم مهدت ممرات المشاة ، وتبع ذلك إنشاء مراكز العناية الطبية وشبكة تنقية المياه ، ثم جهز بكل حي مكان لتجميع القمامة والتخلص منها ، ثم أنشئت المدارس المحلية ، وتحسن الإمداد بالمياه باستخدام طواحين الهواء والآبار الارتوازية قليلة التكاليف ، وشجعت الحكومة السكان - الذين عملوا بطريقة أفضل - على استثمار وقتهم في إطار برنامج البناء بالجهود الذاتية ، ولكي يساهموا في جزء من التمويل اللازم .

ويمثل الجزء الأول من مرحلة التنفيذ فترة إنتقالية تتعود الأسرة خلالها على مساندة الفوائد التي يحققها التقدم العام لمدينة الصفيح ، وتنتهي هذه الفترة الإنتقالية حينما يتحقق الحد الأدنى من التجهيزات الأساسية عن طريق السكان أنفسهم ، فتصبح مداخل مدينة الصفيح في حالة جيدة ، وتنتهي أعمال الصرف اللازمة لتجنب أخطار الفيضانات التي تسببها الأغصير ، وعلى المستوى الصحي يصبح من الممكن توفير الإسعافات الأولية للمرضى ودفن الموتى ، وتصبح الشوارع أكثر نظافة حيث يتم التخلص من القمامة ، وتحل مشكلة مياه الشرب وتوجد المغاسل والحمامات العامة ، وتنشأ المراحيض والمجارير ، وتبدأ خدمات عامة أخرى في العمل مثل النقل الجماعي (الأتوبيسات) على مستوى المجاورة أو الحي ، كما تبدأ الإنارة العامة ودوريات الشرطة اللازمة لحماية أمن السكان ، وترمم وتصلح المساكن ، وتحل المواد المناسبة محل الأسقف المصنوعة من الطين وفروع الأشجار ، وتفتح النوافذ في الحوائط ، كما يتم طلاء بعض المساكن ، ويظهر الفصل الأول من المدرسة ، ويحتفظ بقطعة أرض تخصص كسوق مكشوفة

أما الجزء الثاني من مرحلة التنفيذ فيشمل إعداد مدينة الصفيح للإندماج مع النسيج الحضري الحقيقي Urban Fabric ، حيث يتم رصف معظم المداخل والطرق الرئيسية الداخلية ويتوفر مركز صحي لكل حي ، ونظام للتخلص المنتظم من القمامة ، ويتوافر الماء تدريجيا للأسر في مساكنها ، كما يتم التطهير عن طريق البيارات والمجارى ، وتسير خطوط الحافلات (الأتوبيسات) لربط مدينة الصفيح بمركز المدينة ، كما تتم إنارة الشوارع والميادين العامة ويتوفر الأمن للسكان ، كما يجري ربط شبكات المرافق المحلية (الماء والكهرباء والصرف الصحي) بالشبكة العامة للمدينة ، وتصبح كل المساكن مبنية من مواد ثابتة ، كما تتم توسعة أو تعلية كثير منها في ظل إشراف فنى ، وعلاوة على المدارس والأسواق يتم إفتتاح أماكن الإجتماعات والمحال العامة التجارية وورش الحرفيين ، كما يتم تجهيز المساحة الخضراء الأولى .

وتنتهى مرحلة التنفيذ إلى مرحلة تقييم المشروع ، ويتم التقييم بطريقة مستمرة ، وخاصة بعمل موازنة أو مقارنة بعد إنتهاء المرحلة الإنتقالية ، ويسمح هذا التقييم بتصحيح بعض مسارات البرامج المستقبلية أو بعبارة أخرى يجيب التقييم على الأسئلة الآتية : هل تحققت الأهداف ؟ ... هل إتبعت الأولويات وفق الترتيب الذى رغب فيه السكان ؟ ... هل تؤدي بعض التحسينات إلى آثار جانبية ؟ ... ويعتبر التقييم داخليا حينما يجيب على هذه الأسئلة الفنيون المشرفون ، كما يعتبر التقييم خارجيا حينما يعطى المستشارين الذين لم يشاركوا في

المشروع ملاحظاتهم عما تم إنجازه ، وتصبح النتيجة أكثر موضوعية حينما يجمع بين التقييمين الداخلي والخارجي .

وحتى تتمكن حكومات الدول النامية من تبني سياسة متناسقة على المدى الطويل لإدماج مدن الصفيح والمناطق العشوائية مع النسيج الحضري ، تظهر صعوبات عديدة يجب التغلب عليها ، فلابد من التوقف عن اعتبار التحسين لصالح الأسرة الفقيرة عملا من أعمال الشفقة ، حيث أن هذا النمط من الحلول يفترض أن سكان مدن الصفيح ليسوا صالحين من الناحية الإجتماعية للتكيف ، وتعتبر المنطقة في هذه الحالة مكانا يستقبل المعونة ، ويظل سكانها إذن في حالة اعتماد متزايد على المركز الحضري ، وعلى العكس من ذلك تسمح سياسة الاندماج لمدينة الصفيح في النسيج الحضري بأن تلعب دورا هاما في الإقتصاد الحضري.

وينبغي في مشروعات الإصلاح أن توجه عناية خاصة لفئتين أكثر ضعفا من غيرهما هما : النساء والأطفال في سنى عمرهم المبكرة ، فالبيئة الحضرية تفرض مسئولية ثقيلة على النساء في المجموعات محدودة الدخل ، وحيث أن أزواجهن يكونوا عاطلين أو عاملين من الباطن ، فيجب عليهن القيام بأعمال لتأمين دخل إضافي للأسرة ، وتؤدي برامج التكوين المهني والتدريب العملي للنساء إلى تحسين مستوى معيشة الأسرة ورفع دخلها النقدي ، وبالنسبة للأطفال فإنهم يكبرون وسط هذه الظروف السيئة ، ولا بد أن تحتوي برامج إصلاح مدن الصفيح على جوانب خاصة تهتم بالأطفال ، ويتم ذلك عن طريق إنشاء مراكز رعاية الأمومة والطفولة ، ومساعدة الأم في الإهتمام بطفلها .

الإشغال غير الشرعي للأرض : الإجراء الواجب إتخاذه هو تشريع الإشغال غير الشرعي ، فإذا كانت الأرض المقتسبة من الملكيات العامة ولا تقع بالفعل ضمن منطقة محجوزة في إطار المخططات العامة الحضرية ، فالتشريع في هذه الحالة يرتبط بمشاكل خطيرة - على الأقل من ناحية المبدأ ، أما من الناحية التنفيذية فلابد من إتخاذ احتياطات معينة حيث يلي توزيع الحكومة لسندات الملكية ظهور المضاربات العقارية على الأرض ، وذلك ما حدث فعلا بعد تطبيق قانون الملكيات القومية في السنغال بعد عام ١٩٦٤ ، أو حينما إعترفت حكومة المكسيك بالمستعمرات العمالية (مدن الصفيح) .

وقد يكون من المفيد لعلاج ذلك أن تخضع الأرض الحكومية المشرعة لنظام من الإستغلال أو التملك بعقود تنفذ على المدى الطويل أو ما يسمى Lease Hold التملك لأجل ، وعندما يتم ذلك يتحقق لواضع اليد ولأسرته ضمانات الإشغال ، ومن جهة أخرى يتحقق الأمان من مخاطر المضاربة العقارية بالنسبة للمستعمرة ككل .

أما حينما تكون الأرض المقتسبة من الملكيات الخاصة فإن الأمر يبدو أكثر خطورة حيث يحاول أصحاب هذه الأرض بيعها للحكومة بأسعار مرتفعة .

وهكذا تصبح الأوضاع العقارية في مدن العالم الثالث سيئة للغاية ، فالأرض اللازمة للتخطيط لا يتوفر

منها حتى الحد الأدنى الذى يتفق مع الطلب عليها كما أن الإستخدام الجيد للأرض يسير نحو الفشل ، سواء بسبب التجزئة المستمرة للملكيات إلى قطع صغيرة ، أو لعدم وجود سياسة محلية للإجتياطى العقارى .

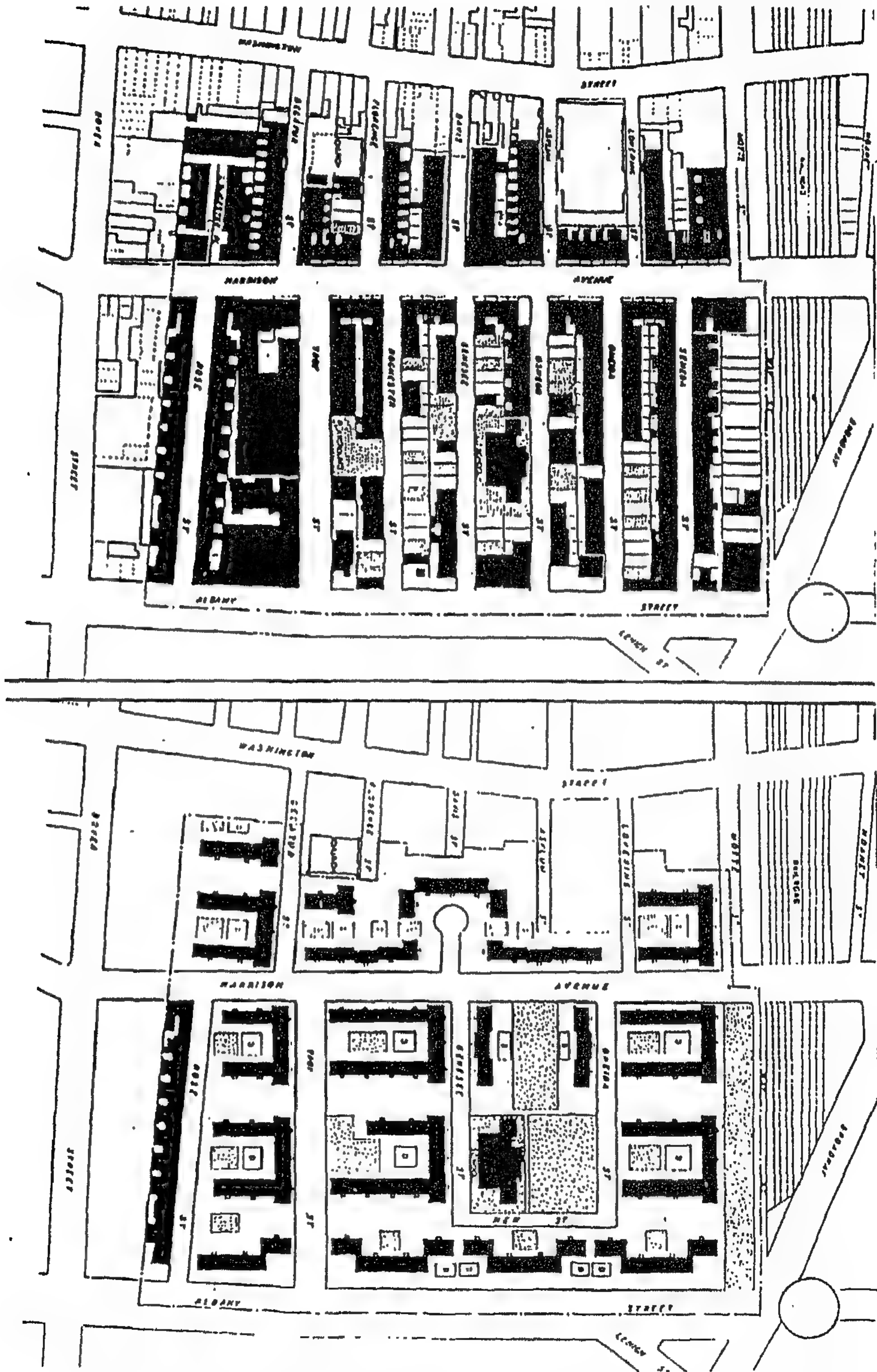
ويقتضى إعادة إسكان المقيمين فى المناطق السيئة ومستعمرات وضع اليد توفير مساحات كبيرة من الأراضى ، كما تحتاج السلطات العامة إلى أهداف واضحة. ووسائل مناسبة تسمح بتطبيق سياسة عقارية متناسقة ، ويتطلب ذلك التحكم فى السوق العقارية والسيطرة على المضاربات ، بالإضافة إلى زيادة العرض من الأراضى التى يتوقع تخطيطها ، وإنشاء أو تطوير الجهاز الحكومى الذى يتولى إدارة الأراضى العامة ، وتهيئة موارد مالية كافية لهذا الجهاز بمدته مثلاً جزء من القيمة المضافة الناتجة عن الإستثمارات المحققة على الأراضى العامة .

وفى الهند - على سبيل المثال - أعدت مدينة نيودلهى برنامجاً لشراء الأراضى على أساس مبدأ البيع الإجبارى للأراضى الخاصة وتمكنت المدينة نتيجة لذلك من إمتلاك نصف المساحة التى تتطلبها الخطة الحضرية فى المناطق المتحضرة والتى يبلغ إجمالها ٢٦ ألف هكتار ، كما تم ضبط عمليات التداول العقارية وتقنين إستخدامات هذه الأرض .

إعادة تخطيط بعض المناطق : فى عمليات الإرتقاء والتحسين يحتاج الأمر فى بعض الحالات إلى شق شوارع جديدة وتوسعة وإعادة تخطيط وتهذيب بعض الشوارع القائمة ، ويوضح الشكلان (٢٦ ، ٢٧) نموذجان : الأول لمنطقة متدهورة بمدينة بوسطن بالولايات المتحدة والتخطيط المقترح لها ، والشكل الثانى يوضح كتلة مبنية على أرض زراعية بإمبابية دون تخطيط مسبق لها والتخطيط المقترح لها * .

* محمد السيوفى : تحضر الأرض الزراعية فى القاهرة . مدرسة العمارة والتخطيط MIT ١٩٨١ .

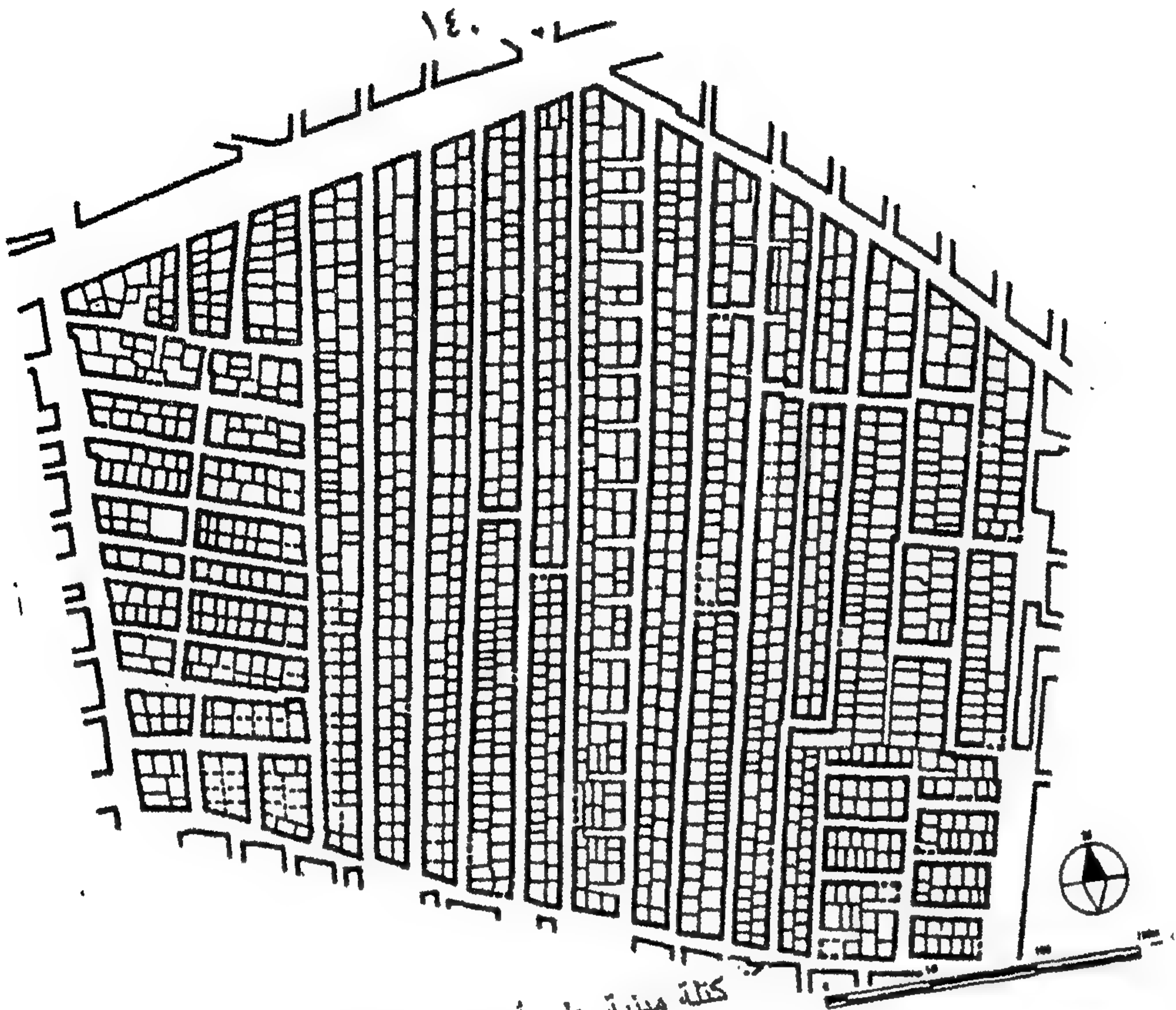
منطقة متدهورة بمدينة بوسطن



التخطيط المقترح لتحسين المنطقة

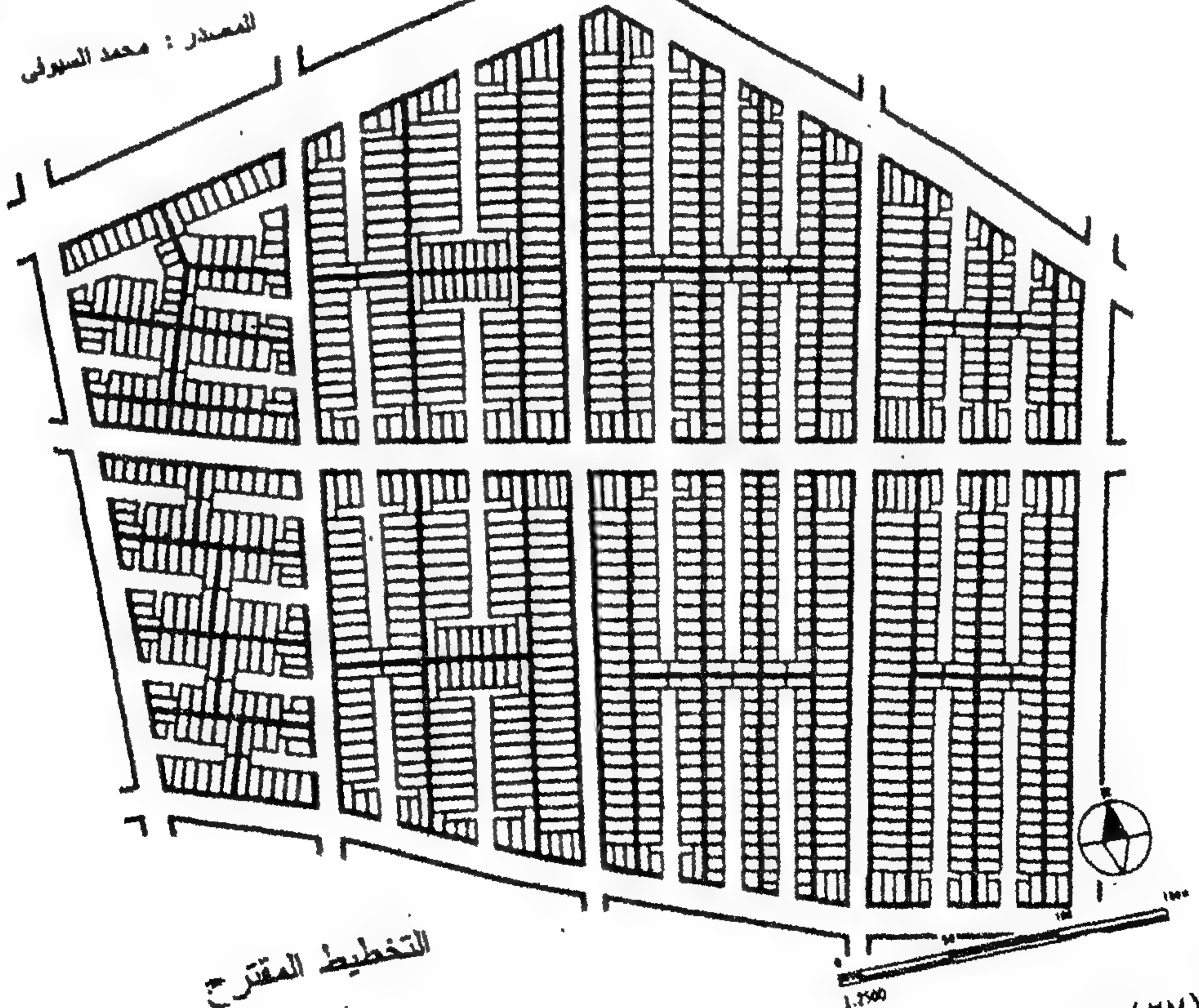
المصدر قسم التخطيط - مدينة بوسطن

شكل (٢٦) منطقة متدهورة بمدينة بوسطن والتخطيط المقترح لها



كتلة مبنية على أرض زراعية بامباية دون تخطيط

المصدر : محمد السولي



التخطيط المقترح

شكل (٢٧) كتلة مبنية على أرض زراعية دون تخطيط والتخطيط المقترح لها

الأرض المجهزة بالمرافق

" شبكات الإستقبال "

Site and Services

تتكاثر مستعمرات وضع اليد في العالم ونتيجة لهذا التكاثر ظهرت فكرة أسلوب شبكات الإستقبال الذي يسمى أحيانا (الموضع والخدمات) أو (الأرض المجهزة بالمرافق والخدمات) ، ويسمح هذا بتوفير كميات كبيرة من قطع الأرض المجهزة لتنفيذ عليها برامج البناء بالجهود الذاتية ، بطريقة تؤدي إلى إقتصاد في إنفاق الموارد الحكومية المحدودة .

فنتشأ مدن جديدة تمتص الضغط السكاني على المناطق العشوائية ومدن الصفيح الموجودة فعلا ، وتصبح ظروف المعيشة أفضل مما هي عليه في المناطق السكنية القديمة ، وتستخدم إمكانيات المشاركة الشعبية والطاقة الإبداعية لأسر واضعى اليد بطريقة أفضل ، ويخطط لإنشاء فرص عمالة في نفس الوقت الذي يتم فيه تخطيط الموقع ، ولا تصبح هناك مشكلات تتعلق بالإستغلال العشوائي للأرض ، بل تكون المرافق والخدمات والبيئة أفضل مما لو تم الأمر في ظل مشروعات الإصلاح ، على أساس أنها تنشأ هنا نشأة جديدة بدلا من إصلاح وترميم الشبكات القديمة .

وفي مشروع شبكات الإتصال (الأرض المجهزة بالمرافق والخدمات) يبدأ عادة بتسوية الأرض وتجهيزها بالطرق ، وإنشاء الصرف الصحي وشبكات المياه النقية والكهرباء ، وبناء المدارس والمستوصفات ، وجمع القمامة وتوفير خدمات الوقاية من الحريق وغيرها من الخدمات العامة ، وتنشأ هذه المشروعات عادة بالقرب من أماكن العمل ، كما تهيأ فرص عمل جديدة في بناء المساكن ذاتها .

ومن هنا يمكن اعتبار عمليات الإصلاح الوضعي لمدن الصفيح ومشروعات شبكات الإستقبال ، أفضل طريقتين لإستثمار المشاركة الشعبية في الإسكان في إطار الجهد الذاتى المعان ، وتعالج مشروعات شبكات الإستقبال مشاكل أكثر تعقيدا ، ويعتبر توفير أرض البناء أهم المشاكل ، حيث تعتبر مقوما أساسيا ويعنى وجودها التغلب على العقبات التى تعوق الأسر الحضرية الفقيرة عن تحسين ظروفها المعيشية ، ولأنها من جهة أخرى تسمح بتكلفة أقل من إنشاء الخدمات العامة الأساسية التى لا تمكن إيجادها بمثل هذه السرعة وبمثل هذه التكلفة إذا حاولت الأسرة بمفردها توفير هذه الخدمات ، ويعتبر توفير مياه الشرب وإنارة الشوارع والتخلص من الفضلات وإنشاء الطرق المؤدية إلى هذه المناطق مقومات أساسية أيضا ، أما العناصر الأخرى في مشروعات شبكات الإستقبال فتشمل إنشاء الخدمات الإجتماعية والصحية والمدارس والمراكز الإجتماعية ومراكز الشرطة والملاعب الرياضية ، ومن الطبيعى أن يحتوى المشروع على قطع أرض تخصص للسكن وأخرى تخصص للأنشطة التجارية والصناعية .

ويتكون السكان في بعض مشروعات الإستقبال من فئات إجتماعية عديدة تنتمى إلى مستويات إجتماعية

وإقتصادية مختلفة ، وفى مثل هذه الحالات يمكن تبني سياسة دعم مباشر وغير مباشر للفقراء ، وقد يقتضى ذلك تغطية الموسرين لكل النفقات ، مع طلب تسديد مبالغ شهرية بسيطة من الأسر الفقيرة ، ويقتضى تنظيم المشروع توزيع المسئوليات على السلطات والهيئات الخاصة والمستفيدين من المشروع ممثلين فى إتحاداتهم وتنظيماتهم .

ويستغرق إنجاز مشروعات شبكات الإستقبال وقتا طويلا بداية من مرحلة الدراسات الأولية وتجهيز المرافق الأساسية وحتى التنمية النهائية للمناطق المخططة ، تقام بعض هذه المشروعات بعيدا عن مركز المدينة حيث ثمن الأرض أقل ، ويمكن أن ينتهى المشروع فى هذه الحالة إلى مدن جديدة حقيقية مبنية بالجهود الذاتية، وهناك مشروعات أخرى أقل طموحا فى حجمها وفى تمويلها تقع على حُدود التجمع الحضرى ، ثم هناك فئة ثالثة من المشروعات تشمل بالإضافة إلى إنشاء شبكات الإستقبال إصلاحات لمدن الصفيح الموجودة والمجاورة للمشروع ، حيث يتم تخفيف الكثافة السكانية فى مدينة الصفيح بإنتقال بعض السكان إلى المواقع المخططة وبناء مساكنهم بالجهد الذاتى .

ومن المعتاد توزيع الأعباء المالية فى مشروعات شبكات الإستقبال بالطريقة الآتية :

- تجهيز المواقع والخدمات العامة لتحملها ميزانية السلطات العامة .

- أما بالنسبة لشراء الأراضى والبناء فيتحمله السكان .

وفى عام ١٩٧٠ كانت بورسودان تضم ١٢٠ ألف نسمة يسكن أكثر من نصفهم فى أماكن مزدحمة تحولت إلى مناطق متدهورة سيئة ومدن صفيح ، ونتيجة للهجرة السكانية المستمرة بمعدلات عالية تكدست المناطق السيئة بالوافدين الجدد ، ولم يجد أمام هؤلاء الوافدين سوى الإتجاه إلى مستعمرات وضع اليد فى المناطق الهامشية ، وطرحت خطة عامة لبورسودان بواسطة هيئة دو كسيادس الإستشارية بناء على طلب البلدية ، التى كانت عاجزة تمام عن مواجهة هذا المد السكانى فى هذه المناطق الحضرية الهامشية .

وقرر مجلس بلدية بورسودان وقتئذ تخطيط مدينتين جديدتين صغيرتين على أساس نمط شبكات الإستقبال هما : ديم جيلود Dim Gilode وديم مايو Dim Maio ، وتقع ديم جيلود على بعد ٢ كم من منطقة سيئة جدا لدرجة لا يمكن معها القيام بأى إصلاح ، بل كان لابد من القيام بعملية هدم وإزالة ، وقد نشأت هذه المنطقة السيئة على مساحة قريبة من ورش إصلاح السفن ليتم الإستفادة من فرص العمل المتاحة هناك .

وإستفاد الموقع الجديد المخطط من هذه الميزة بوجوده قريبا من مكان العمل ، وجهزت قطع أراضى تتراوح مساحة القطعة بين ١٠٠ - ٢٠٠ متر مربع لإعادة إسكان واضعى اليد ، كما أنشئت بعض الخدمات وتم إستفتاء سكان المنطقة حول الطريقة التى يرونها مناسبة لتنظيم إنتقالهم إلى ديم جيلود ، ووزع واضعو اليد فى مجموعات تتكون كل منها من ٢٠ شخص .

وتولت البلدية تعبئة عمال البناء المهرة ، بالإضافة إلى توفير مواد البناء والتجهيزات الأخرى اللازمة،

وتبعا للفقر الشديد الذى يعانى منه واضعو اليد تقرر إستخدام المواد القديمة التى كانت الأكواخ مبنية منها ، وقسمت الفرق إلى مجموعتين ، تتولى إحداهما هدم المباني الموجودة فى الموقع القديم ، وتجميع مواد البناء التى سيعاد إستخدامها لتتقل بالشاحنات إلى الموقع الجديد ، بينما تولت المجموعة الأخرى فى ديم جيلود بناء الغرف الأولى فى المساكن الجديدة ، وطلب المشاركون إسكمال مساكنهم الجديدة بمساعدة أسرهم وأصدقائهم . أما بالنسبة للمدينة الجديدة الأخرى وهى ديم مايو فقد تم تخطيطها وبنائها بالجهود الذاتية على غرار ديم جيلود .

البنك الدولى : تشير التقديرات التى يصدرها البنك الدولى بالنسبة لهذه المشروعات إلى بعض المعلومات المهمة منها أن إختيار الموقع يرتبط ارتباطا وثيقا بمدى إتساع المشروعات وبالمساحات المختارة للقطع ، وفى المدن الكبيرة غالبا ما تكون بين مركز المدينة وموقع المشروع مسافة طويلة حيث أسعار الأراضى تتناقص فى الضواحي البعيدة ، كما يسهل الحصول على ارض ذات مساحات كبيرة يملكها فرد واحد ، وهو أمر أفضل من ضرورة الإتصال بعدد كبير من صغار الملاك ، وعلى هذه الهوامش تقوم مستعمرات وضع اليد التى سوف يختار من بينها المستفيدون بالمشروع .

كما أن بعض السلطات - لإسباب جمالية أو إجتماعية - تميل إلى إنشاء المجتمعات الجديدة بالجهد الذاتى على أبعد ما يكون من الأحياء الحديثة الراقية التى تقع فى وسط المدينة ، وبالنسبة للمشاركين فى مشروعات شبكات الإستقبال فبالرغم من فقرهم فهم قادرون على المساهمة فى تمويل المشروع، ويبلغ الدعم المباشر أو غير المباشر أكثر من ٦٠٪ من التكلفة الإجمالية للمشروع ويدفع المشاركون النسبة الباقية وهى الثلث تقريبا ، وتمس إذن شبكات الإستقبال الفئة العليا من الطبقات الفقيرة ، ولكن نلاحظ أن هذه المشروعات لا تهينى إلا جزء مما يلزم وهى لا تمس أكثر الطبقات فقرا .

تقسيم الأرض إلى قطع سكنية وبلوكات وقطع كبيرة : توضح الأشكال (٢٨ ، ٢٩ ، ٣٠) تقسيم مساحة من الأرض (٤٠٠ × ٤٠٠ م) إلى قطع سكنية مربعة ومستطيلة الشكل بمساحات ١٠٠ ، ٢٠٠ م^٢ . كما يوضح الشكل (٣١) مصفوفة لتقسيم نفس المساحة إلى بلوكات وقطع كبيرة .



القطعة . $10 \times 10 = 100$ م²

Urbanization Primer : المصدر



القطعة ٠٢ = ١٦,١٦x٧

شكل (٢٨) تقسيم مساحة (٤٠٠ × ٤٠٠ م) إلى قطع سكنية (٢١٠٠)



MAIN STREET (Mode IV)

SECONDARY STREET (Mode III)

LOCAL TRAFFIC STREET (Mode I II)

SEMIPUBLIC AREA 2.50 Ha reserved for schools, playgrounds, other community facilities

8.75 x 15 = 131.25

8.75 x 11 = 96.25

8.75 x 14 = 122.50

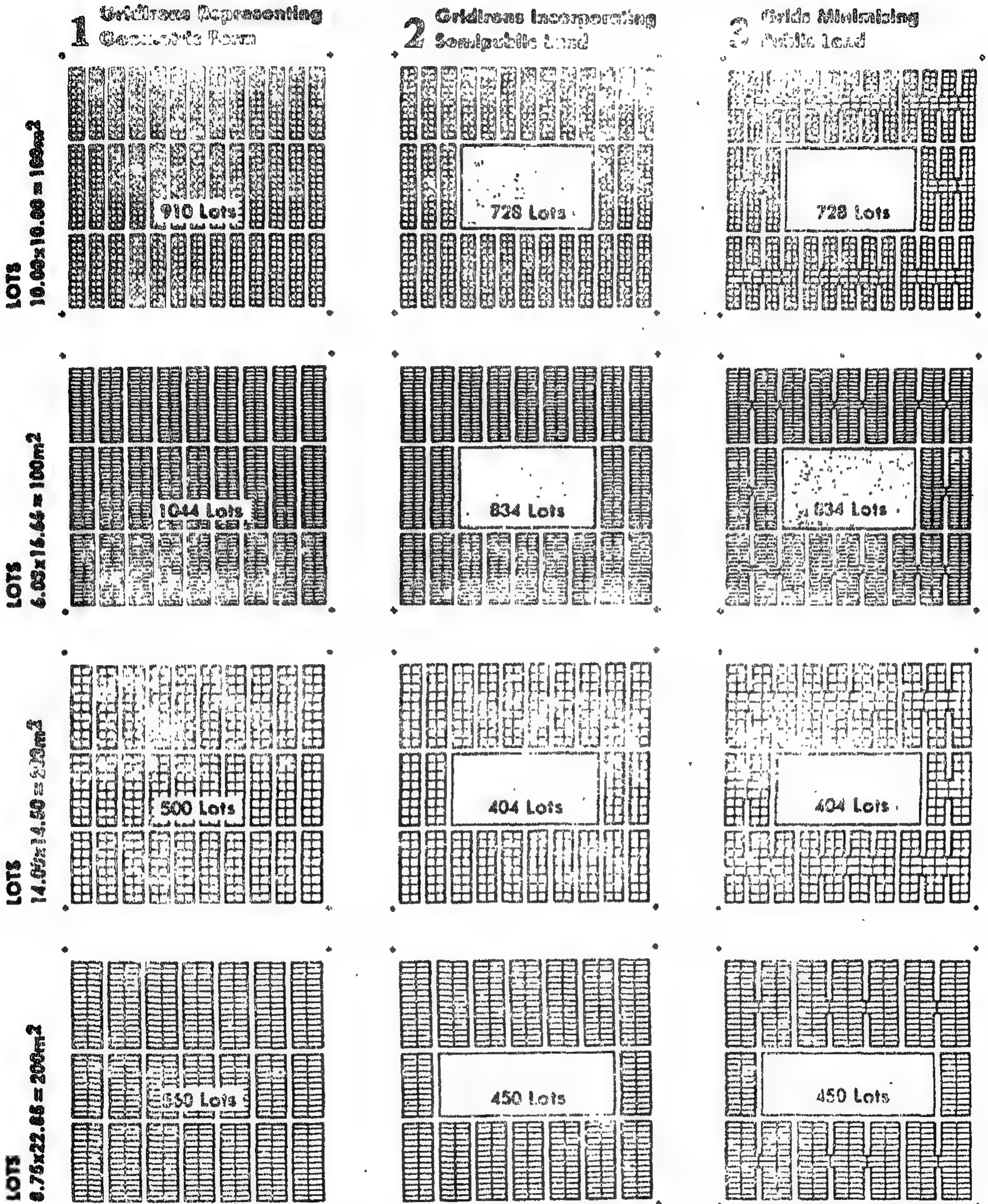
268.50

1000m

8.75m x 22.85m = 200m² القطعة ٢٢، ٨٥x٨، ٧٥

شكل (٢٩) تقسيم مساحة (٤٠٠ × ٤٠٠ م) إلى قطع سكنية (٢٠٠ م)

مصنوفة تقسيم مساحة (٤٠٠ × ٤٠٠ م) إلى قطع مربعة ومستطيلة الشكل (١٠٠ ، ٢٠٠ م)



التقسيم التقليدي

التقسيم : تقليدي مع توفير الخدمات

التقسيم : تقليدي مع توفير الخدمات

Urbanization Primer : نموذج

وتقليل أضرار الطرق

شكل (٣٠) مصنوفة تقسيم مساحة (٤٠٠ × ٤٠٠ م) إلى قطع مستطيلة (١٠٠ ، ٢٠٠ م)

مصنوفة تقسيم مساحة (٤٠٠×٤٠٠م)

إلى بلوكات وقطع كبيرة

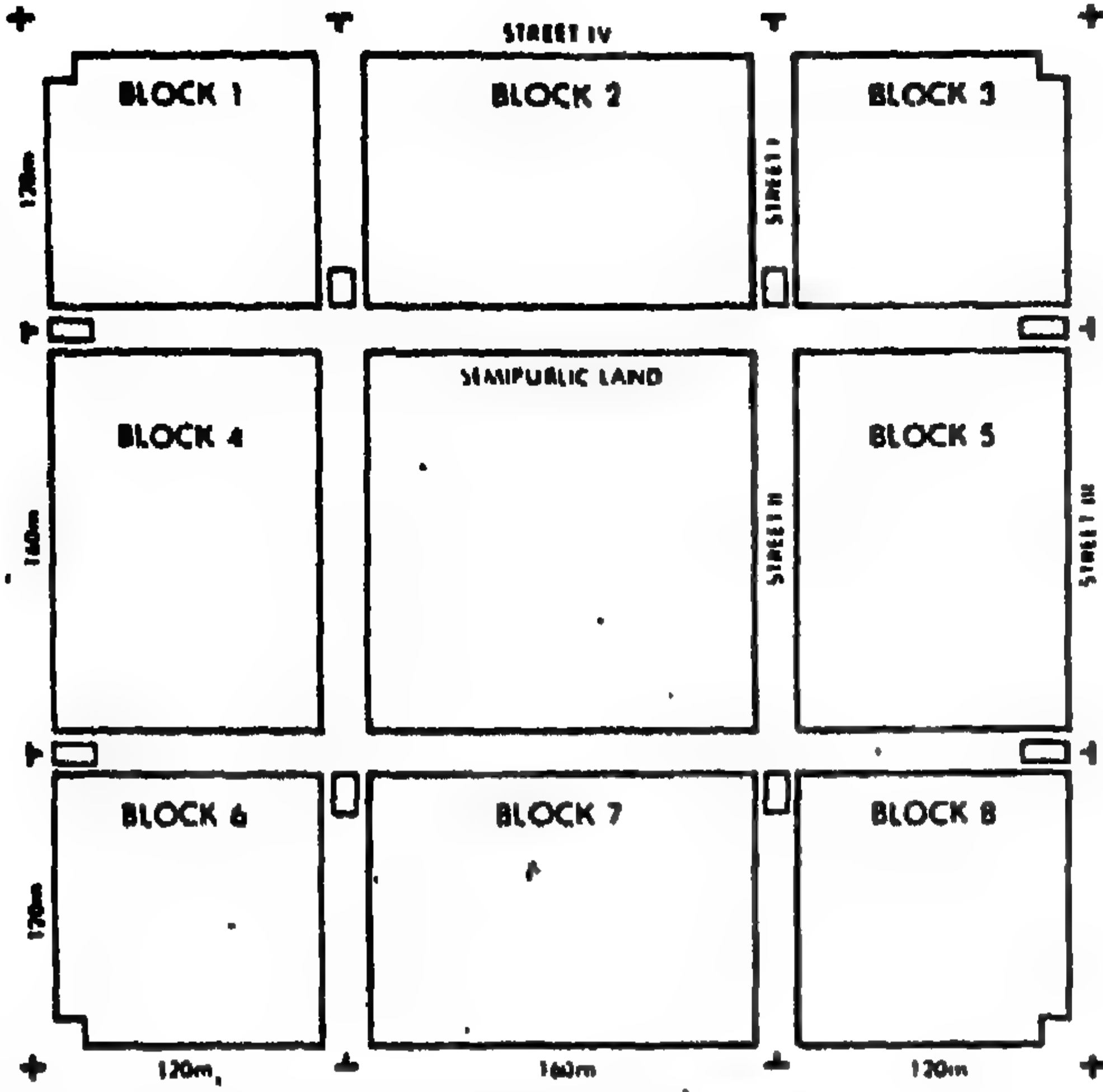
تقسيم المساحة إلى :

٨×٨٠ - ١٠×٨٠ - ١٢×٨٠ - ٢٠×٨٠م

١٠٠×١٠٠ - ١٢٢×١٠٠ - ٢٠٠×١٠٠م

١٢٢×١٢٢ - ٢٠٠×١٢٢م

٢٠٠×٢٠٠م

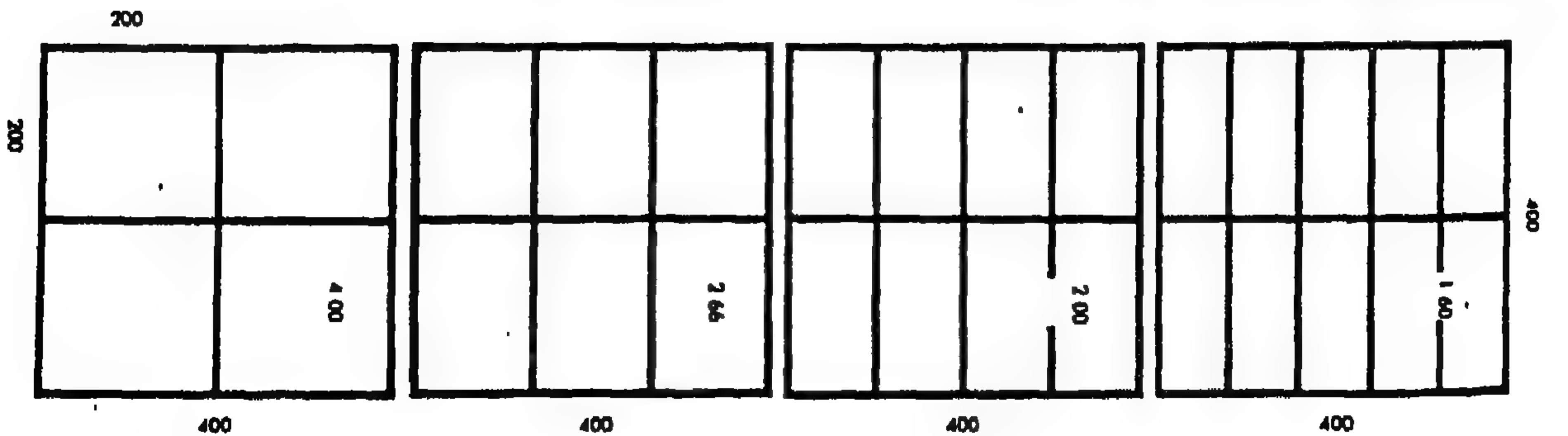
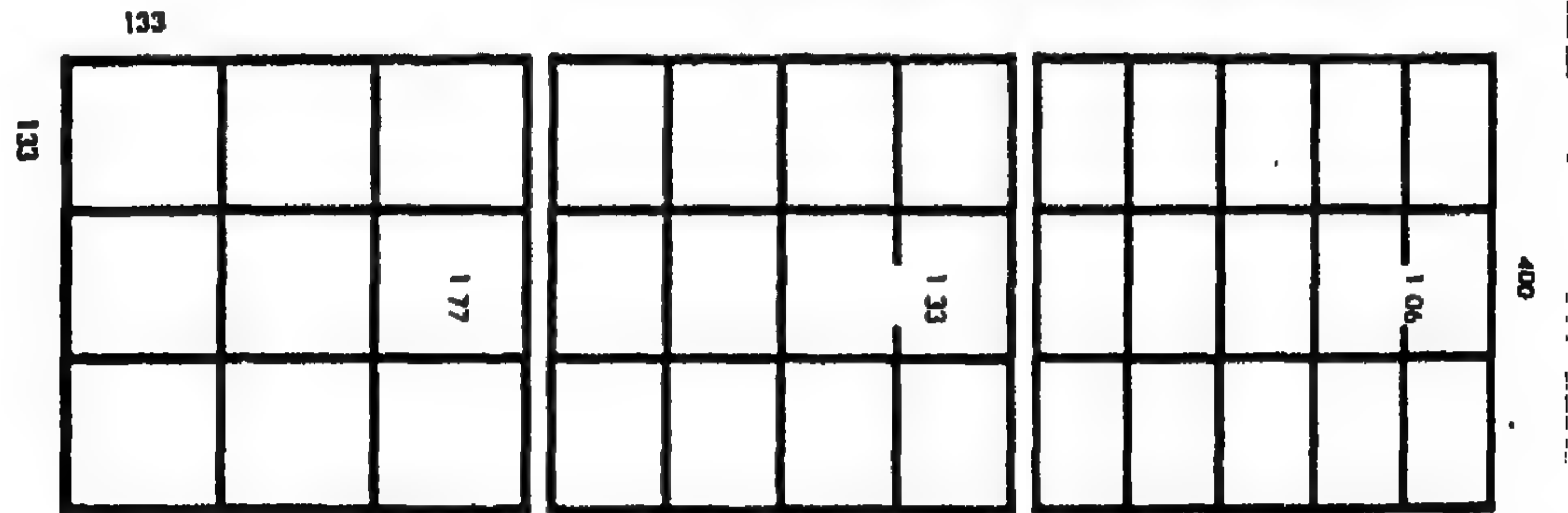
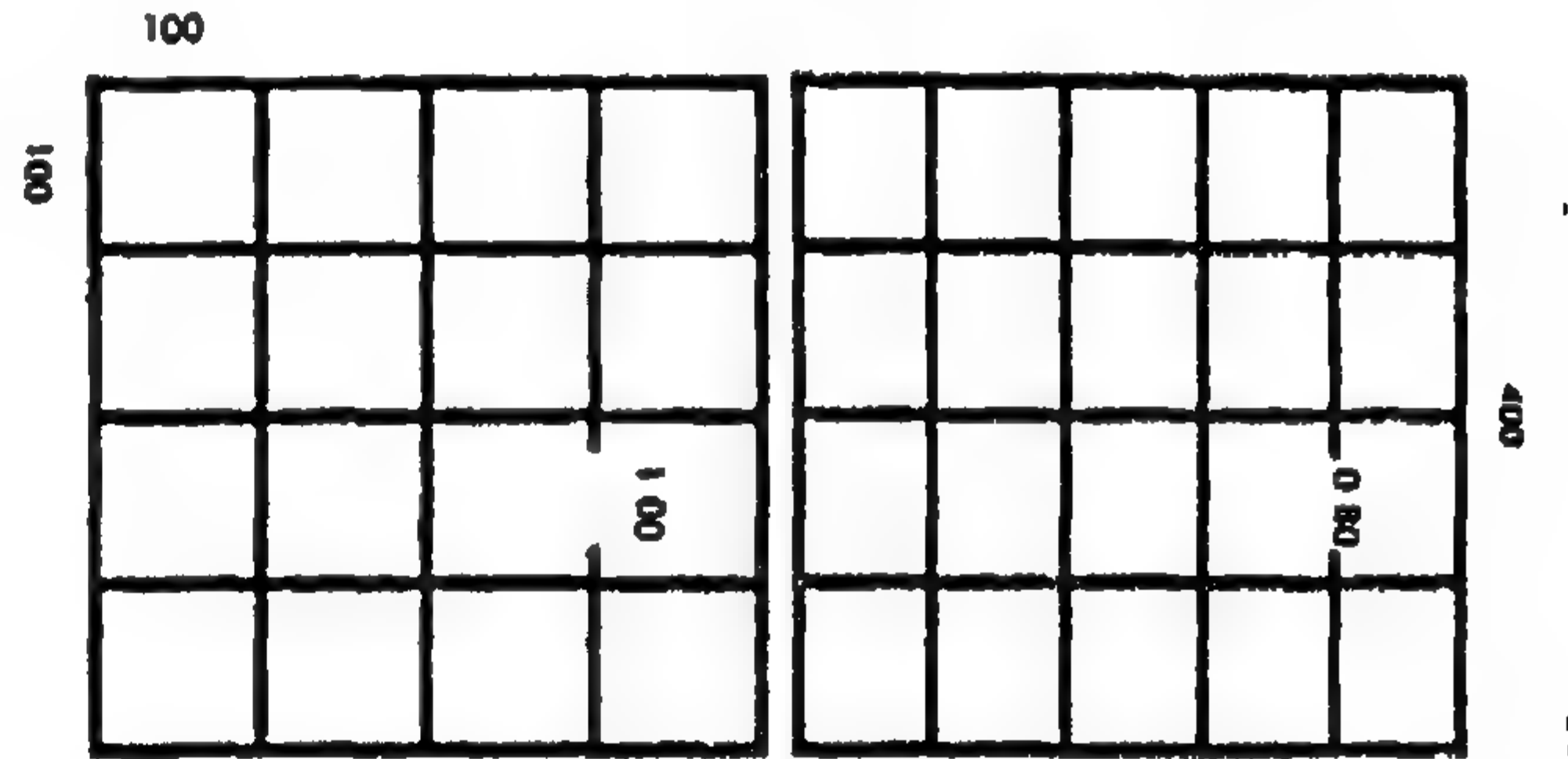
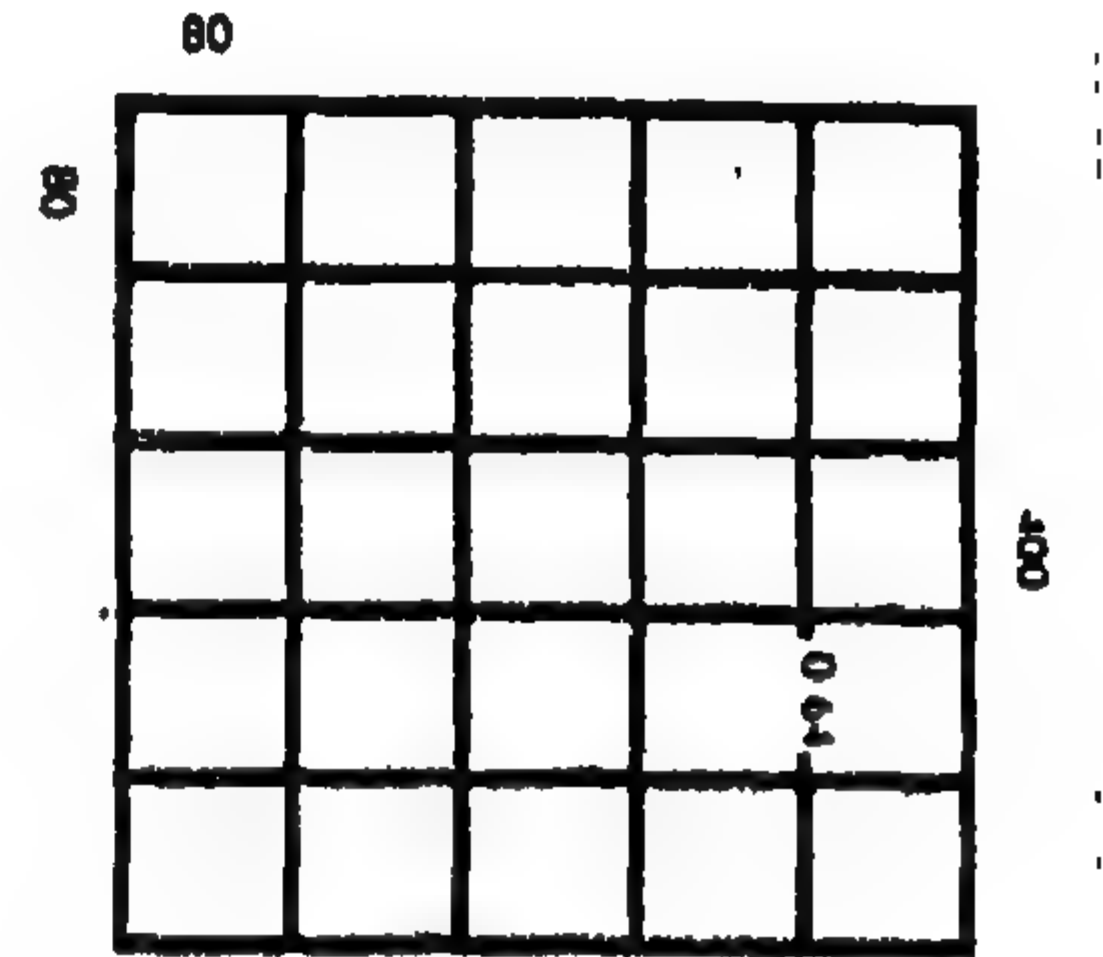


تقسيم مساحة (٤٠٠×٤٠٠م) إلى بلوكات

٤ بلوك ١٢٠×٢٠م

٤ بلوك ١٢٠×٦٠م

المصدر : Urbanization Primer



شكل (٣١) مصنوفة تقسيم مساحة (٤٠٠ × ٤٠٠م) إلى بلوكات وقطع كبيرة

الباب الخامس

تجارب العالم في مجال تجديد الأحياء

WORLD EXPERIENCES

تجارب دول الغرب

إنجلترا

فرنسا

ألمانيا

أيطاليا

تجارب الدول النامية

مانيلا - الفلبين

إوزاكا - زامبيا

دار السلام - تنزانيا

تجربة مصر

الإزالة وإعادة التعمير

حلوان : التطوير وشبكات الإستقبال

حي السلام (أرض الحكر) : التطوير وشبكات الإستقبال

تطوير منطقة الزبالين

تطوير شمال البساتين

الباب الخامس

تجارب العالم فى مجال تجديد الأحياء

WORLD EXPERIENCES

تجارب الدول الغربية

تجربة إنجلترا

England

تختص وزارة البيئة فى إنجلترا وضع الإطار واللوائح التنظيمية لسياسة تجديد الأحياء على المستوى القومى ، وهى المسئولة أيضا عن وضع سياسات الإسكان والتخطيط العمرانى ، أما السلطات المحلية بكل مدينة ومقاطعة فتقوم بوضع المخططات الهيكلية لتجديد الأحياء ، وتضم هذه المخططات مناطق العمل المختارة لعملية التنفيذ ، ويقوم مجلس الحى بوضع مخططات العمل (المخططات التنفيذية) Action Plans كما يقوم بوضع مخططات تجديد المناطق المركزية للمدينة Central Development Plans وقد تستلزم تلك المخططات نزع ملكية الأرض والعقارات لصالح المنفعة العامة* .

ويهدف برنامج تجديد الأحياء إلى :

- الحفاظ على المباني والمناطق الأثرية والتاريخية .
- تحسين كافة الظروف المعيشية : عمرانيا وبيئيا واجتماعيا وثقافيا .
- تخفيض الكثافة السكانية المرتفعة بوسط المدينة ، وتشجيع السكان على سكنى الضواحي .
- والتموليل يكون عادة من خلال دعم الحكومة المركزية الذى يتراوح بين ٦٥ - ٧٥٪ من إجمالى تكلفة المشروع ، وقد يصل فى بعض الحالات إلى ١٠٠٪ وقد يكون الدعم من المؤسسات التعاونية .
- ويتم تقييم تجربة إنجلترا فى مجال تجديد الأحياء من خلال عرض هذين البرنامجين :

- برنامج حزمة الأيام الأربعة Four Days Package Program

- برنامج التجديد الموديولى Molar Program

برنامج حزمة الأيام الأربعة

شملت سياسة تجديد الأحياء ثلاثة نوعيات :

- ١- مباني أقيمت قبل ١٩١٩ ولم تعد صالحة للإستعمال وهذه يتم هدمها وإزالتها وإعادة بنائها .
- ٢- مباني أقيمت قبل عام ١٩٤٢ وهذه يتم تجديدها شاملا وإعادة تحسينها مع إخلاء السكان من منازلهم

* عزة حسين : التجارب العالمية فى الإرتقاء بالبيئة العمرانية . مركز الدراسات التخطيطية - الدورة التدريبية الثالثة

وإحلالهم بمساكن بديلة خلال عملية التنفيذ .

٣- فيما بعد إستحدثت طريقة جديدة لعمليات تجديد الأحياء تعتمد على التجديد والتحسين مع الإبقاء على السكان داخل وحداتهم السكنية خلال عملية التنفيذ .

وكان هذا بداية لظهور برنامج الحزمة Package Program والذي سمي فيما بعد "برنامج حزمة الأيام الأربعة" Four Days Package Program .

ومن خصائص هذا البرنامج إعادة تجديد الوحدات السكنية المتدهورة خلال أربعة أيام دون الحاجة إلى الانتقال من المسكن ، ويمر البرنامج بمرحلتين : مرحلة الإعداد ومرحلة التنفيذ .

وفترة الإعداد تمر بهذه المراحل :

- يقوم مكتب خدمات الإسكان ببلدية لندن باختيار المباني التي يتم تحسينها .
- يقوم قسم إعادة التحسين بوضع مكونات البرنامج ويرسل للسكان بذلك .
- يقوم السكان المعنيون بالرد وذلك بملء إستمارات إستبيان تضم مقترحاتهم .
- عندما يقرر أى ساكن إدخال وحدته السكنية ضمن برنامج التحسين ، يحدد المهندس المسئول نوع التحسين المطلوب .
- تعمل قائمة تضم الوحدات المختارة توافق عليها بلدية لندن .

ومرحلة التنفيذ تتم كالآتي :

- يتم تنفيذ ٦ وحدات أسبوعيا ، حيث يكلف المقاول بتحسين ٢٥ وحدة كمشروع تجريبي رائد ، وفي حالة الموافقة يوكل إليه بـ ٥٠ وحدة قد ترتفع إلى ٢٠٠ وحدة .
- يتكون فريق العمل الرئيسي من ٣ مجموعات رئيسية ، كل مجموعة تتكون من ٢ سباك و ٢ نجار و ٢ نقاش وكهربائي وعامل يدوي ، في اليوم الأول يقوم السباك بإنهاء العمل في الوحدة ، ثم يستمر العمل حتى إنتهاء اليوم الرابع ، حيث ينتهي العمل في الوحدة السكنية ، ثم يقوم مفتش البلدية بالمعاينة ، وعلى السكان دفع التكاليف خلال ٣ أسابيع .

وقد طبق البرنامج في أول الأمر بمدينة لندن عام ١٩٧٤ ، وبعد مضي ٤ سنوات كان قد تم تحسين نحو ٤ آلاف وحدة ، وفي عام ١٩٧٩/٧٨ تم إصلاح ٥ آلاف وحدة .

وهناك حزم أخرى تختص بظروف المعيشة والبيئة مثل إستبدال شبكات المياه التالفة ، أو وضع نظام حديث لجمع القمامة والتخلص منها ، أو تحسين وإضاءة الشوارع ، أو تجميل الميادين ويتم تنفيذ كل حزمة في خلال أربعة أيام كما هو الحال في تحسين المساكن .

ويتضح من هذا أن البرنامج يقتصر على بعض الأعمال ولا يتم فيه إجراء أى تعديلات للفراغات

الداخلية للوحدة السكنية ، كما يتضح أن عنصر الوقت أقل وكذا التكلفة .

برنامج التجديد الموديولى Modular Renewal

ظهرت فكرة التجديد الموديولى لأول مرة عام ١٩٧٥م ، والتي تقوم على قاعدة نظرية مؤداها ، أن إعادة التطوير الشامل للمدينة لا يعنى الإضرار بالتكوين المعماري للمدينة ولا التمييز بين السكان سواء من الناحية الإجتماعية أو الحالة الإقتصادية للفئات المختلفة ، وبمعنى آخر هى سياسة تختص بتطوير المناطق السكنية المتدهورة تطورا يتميز بالمرونة والإستمرارية كعملية تتجدد وتتغير بمرور الزمن فى مناطق المدينة المختلفة ، كما يجب أن تتكيف عملية التطوير لتلائم التغيرات الحادثة فى الإحتياجات المحلية للمناطق السكنية المختلفة وسكانها .

وإنطلاقا من هذا المبدأ فإن سياسة تجديد الأحياء التقليدية - الهدم والإزالة وإعادة التعمير - لا يجب أن تطبق بصورة نمطية على كل المناطق المتدهورة ، إلا إذا اعتبرت المباني غير صالحة من الناحية الإنسانية، وعلى هذا فإن سياسة إعادة بناء هذه المناطق يجب أن تطبق بطريقة سليمة لا تؤدي إلى تدمير البناء الإجتماعى لسكان المنطقة .

وفكرة التجديد الموديولى Modular Renewal مبنية على أساس أن المدينة بناء عضوى Organic Structure وليست مجموعة من المباني الإستاتيكية ، فمثلا المجاورة السكنية تتكون من مجموعة من الوحدات السكنية المستقلة عن بعضها البعض ، وليست مجموعة من الوحدات السكنية المتماثلة أو المتشابهة فى خصائصها ، وعلى هذا فالدور الرئيسى للمخطط هو أن يميز بين تلك الخصائص المختلفة لكل وحدة أو خلية حتى يستطيع أن يعرف دورها فى التكامل الوظيفى للمدينة ككل ، وتشمل الخصائص المميزة المكونة للوحدة الحالة العامة وجودة التركيبات الصحية ورضاء السكان عن الوحدة وغيرها من الخصائص ، وبعد كل هذا يقرر المخطط : إما إزالة المبنى أو تجديده أو الحفاظ عليه وترميمه .

وفى عام ١٩٧٦/٧٥م قررت لجنة الإسكان ببلدية لندن إختيار فكرة التجديد الموديولى بمنطقة نايلور رود Nalyor Road بمقاطعة سوث ورك South Work بشمال لندن حيث تم إختيار بلوك سكنى به ٣٢ مبنى فيكتورى كمشروع تجريبى رائد .

ومن خلال مسح عمرانى لكل وحدة سكنية وكذا مسح إجتماعى وإقتصادى للسكان تم تحديد ٦ نوعيات من الأعمال :

- ١- إعادة تطوير شامل بالهدم والإزالة وإعادة البناء .
- ٢- تجديد الفراغات الداخلية وتجديد الأحياء .
- ٣- تحسين الوحدات السكنية الخالية وتأجيرها .
- ٤- تحسين وحدات سكنية لتمليكها .

- ٥- إصلاحات بسيطة وصيانة دورية .
 - ٦- الحفاظ على الوحدة السكنية بحالتها مع صيانتها .
- وتم تنفيذ البرنامج بدعم من الحكومة بنحو ٧٥٪ من إجمالي التكلفة وقد وصل التمويل في بعض الحالات ١٠٠٪ حسب الأهمية التاريخية والمعمارية ومحدودية الدخل ، أما المشروع التجريبي الرائد فقد تم تمويله بالكامل من الحكومة لأن سكان المنطقة كانوا من محدودى الدخل ، بالإضافة إلى أن المباني كانت ترجع إلى العصر الفكتورى .

تجربة فرنسا

France

مرت سياسة تجديد الأحياء بفرنسا بأربعة مراحل :

- المرحلة الأولى من ٤٤٠ - ١٩٦٠م وهى مرحلة مواجهة آثار الحرب ، وإعادة بناء المناطق المدمرة ، ومواجهة آثار الهجرة المتزايدة إلى الحضر .
- المرحلة الثانية من ٦٠ - ١٩٧٠م وهى مرحلة وضع أسس سياسة تجديد الأحياء .
- المرحلة الثالثة من ٧٠ - ١٩٨٠م وهى مرحلة تناولت تعديل سياسات تجديد الأحياء ، حيث واجهت السياسة السابقة مجموعة من العقبات ، أهمها مركزية صنع القرارات وتنفيذها بمعرفة الحكومة المركزية ، والتي ثبت فشلها كسياسة عملية .
- المرحلة الرابعة من ١٩٨٠ حتى الآن وفى هذه المرحلة تم وضع سياسة جديدة تحدد الدور الجديد للحكومة المركزية فى الإشتراك مع إدارة الأقاليم والبلديات المختلفة فيما يسمى "بسياسة اللامركزية" ، وقد حدد القانون الصادر فى عام ١٩٨٣ دور الحكومة فى وضع اللوائح التى تنظم عمليات تجديد الأحياء، على أن تقوم السلطات المحلية بكل أقليم أو مدينة بوضع اللوائح التنفيذية اللازمة والملائمة لمشاكلها وإحتياجاتها وإمكانياتها المختلفة* .

وتهدف السياسة الجديدة لتجديد الأحياء إلى :

- الحفاظ على الإستعمالات السكنية .
- صيانة وترميم المباني التاريخية .
- تحسين الأحوال المعيشية .

* عزة حسين : التجارب العالمية فى الإرتقاء بالبيئة العمرانية . المرجع السابق .

وقد سميت هذه السياسة بالإطار التوجيهي Orienting Framwork .

ويتم تمويل المشروعات بالمشاركة بين مجموعة من الهيئات الحكومية الرسمية والتي تقدم دعماً يتراوح بين ٤٠ - ٧٠٪ من التكاليف الفعلية لتحسين الوحدات السكنية بينما يتحمل السكان باقى التكاليف ، وقد تتحمل البلدية هذا الباقي حسب القيمة المعمارية والتاريخية للمباني ، كما توجد هيئات أخرى تقدم دعماً يتراوح بين ٣٠ - ٤٠٪ وقروضا من البنوك المحلية تصل إلى ٥٠٪ بفائدة ١٢٪ .

برنامج حي بانير Panier - مدينة مارسيليا

حي بانير حي سكنى متدهور يعانى من مشاكل عمرانية وإجتماعية خاصة بسبب تواجد مهاجرين عرب فيه ، وفى عام ١٩٧٩م تم وضع مشروع - العمليات المبرمجة لتحسين الإسكان - لتطوير ١٣١٧ وحدة سكنية تم إختيارها من بين ٤٧٣٦ وحدة موجودة بالحي ، وداخل منطقة العمل تم إختيار مجموعة من البلوكات تضم ٣٦٠ وحدة سكنية للعمل على تجديدها وتحسينها فى أول عمل تجريبى رائد Pilot Project ، وقد أعدت البلدية بعض الوحدات السكنية الخالية بالمنطقة لإستخدامها كوحداث إحلال مؤقت للسكان خلال عملية التنفيذ ، وإهتم البرنامج بالعمليات المصاحبة Accompagning Actions خاصة بتحسين الفراغات والبيئات .

وقد واجه المشروع بعض العقبات ، نظرا لعدم وجود مسح ميدانى شامل يغطى كافة النواحي ، وخصوصا خصائص السكان الجدد بالمنطقة - العرب ، فلقد كان الدعم المالى ٤٠٪ ، ولكن نظرا لأن كثير من سكان المنطقة هاجر وحل محلهم العرب محدودى الدخل فلقد اضطرت الحكومة إلى رفع الدعم إلى ٧٠٪ وقد ترتب على ذلك تعثر المشروع بعض الوقت ، إستمر تنفيذه ٦ سنوات بدلا من ثلاث ، ويوضح هذا البرنامج أهمية إجراء المسح الشامل لخواص السكان الجدد - العرب - الذين حلوا محل السكان الأصليين .

حي مارتينيير تولوزا Martiniere Toloza - مدينة ليون

ويقع الحي فى المنطقة المركزية لمدينة ليون الذى تكثر به المباني التاريخية ، ومعظم السكان من كبار السن محدودى الدخل ، وكثير من وحداته السكنية هجرها سكانها الأصليون للسكن بالضواحي ، والحي فى حالة متدهورة .

وفى عام ١٩٧٨ جهز برنامج تجديد أحياء "العمليات المبرمجة لتحسين الإسكان" الذى يشمل تحسين الوحدات السكنية وتحسين كافة الظروف المعيشية وإحياء الأنشطة الإقتصادية المختلفة والحرف اليدوية ، وأخذت البلدية على عاتقها ضرورة توفير وحدات سكنية خالية بالمنطقة لإستخدامها كوحداث إحلال مؤقت للسكان خلال عملية التنفيذ .

وقد وصل الدعم المادى إلى ٨٠٪ من إجمالى التكلفة نظرا لأهمية كثير من المباني التاريخية ، حيث أنها تحتاج إلى أساليب ترميم عالية الجودة بواسطة حرفيين متخصصين فى عمليات ترميم المباني التاريخية،

ونظرا لعدم قدرة السكان محدودى الدخل على تحمل باقى التكاليف فقد تحملتها البلدية وبالرغم من الصعوبات التى واجهت المشروع فقد تم الإنتهاء منه فى المدة المحددة (المدة ٣ سنوات تم فيها ترميم ٢٣٥ وحدة) ومن هذه الصعوبات :

- إستعمال مواد ترميم مرتفعة الثمن .
- تفرق أماكن الوحدات السكنية فى منطقة العمل وإضطراب الجهاز التنفيذى لنقل العمال ومواد البناء والمعدات .
- إرتفاع الأسقف فى معظم الوحدات السكنية إلى ٤ ، ٥ متر مما زاد فى صعوبة التنفيذ .
- عدم كفاية الوحدات السكنية البديلة التى وفرتها البلدية - كإحلال مؤقت - لإستيعاب كافة السكان المعنيين .
- إلا أن سر نجاح المشروع يرجع إلى الإعداد الجيد والمسح الشامل لكافة النواحى لمنطقة التجديد .

منطقة سكنية مركزية بمدينة فوجير Fougères

مدينة فوجير متوسطة الحجم يبلغ عدد سكانها نحو ٣٠ ألف نسمة ، إشتهرت فى الماضى بإنتاج الأغذية المطرزة ، وإنتهى الأمر بإستبدال هذه الحرف والصناعات التقليدية بمصانع حديثة للغزل ، تضم ٣٤٠٠ وحدة سكنية - تمثل ثلث الوحدات بالمنطقة المركزية غير مريحة حيث أنها غير مجهزة بالتدفئة المركزية ودورات المياه الخاصة والمطابخ والمياه الساخنة وغيرها من مستلزمات الحياة العصرية ، ومعظم السكان من كبار السن محدودى الدخل ، وتعانى المنطقة من ظاهرة إنخفاض عدد السكان وكثرة المباني التاريخية التى فقدت قيمتها .

وفى عام ١٩٧٥ بدأت عملية مسح شامل ، وجهز برنامج لتجديد الوحدات السكنية ، كما تم إختيار ٩ وحدات تجريبية Pilot Project لتجديدها وترميمها فى خلال ٦ أسابيع ، بعد ذلك تم تعميم تنفيذ المشروع على منطقة العمل بأكملها ، بدعم يصل إلى ٤٠٪ من التكلفة وقروض من البنوك المحلية تصل إلى ٥٠٪ بفائدة ١٢٪ تسدد على عشر سنوات .

بدأ تنفيذ البرنامج بالكامل عام ١٩٧٨م بعد التعديلات التى تمت على ضوء ما أظهره البرنامج الإرشادى من عقبات مثل الملكيات المشتركة ورفض بعض السكان الإنتقال المؤقت من مساكنهم ، ورفض البعض الآخر تجديد وحداتهم السكنية لعدم قدرتهم على تحمل أنصبتهم فى التكلفة ، وقد إستغرق المشروع ٥ خمس سنوات ، تم خلالها تجديد وتحسين ٤٠٠ وحدة سكنية بالإضافة إلى تحسين شبكة المرافق العامة ، وقد كان من المنتظر أن يتم تحسين ٥٠٠ وحدة سكنية بدلا من ٤٠٠ ، ولقد ساعد على نجاح المشروع جذب عدد من السكان من صغار السن للإقامة بالمنطقة ، مما ساعد على تغيير التركيب الديموجرافى لسكان المنطقة الذين كان أغلبهم من كبار السن .

تجربة ألمانيا

Germany

يعتبر دور السلطات الفيدرالية في ألمانيا محدودا فيما يتعلق بوضع سياسة التنمية الحضرية National Urban Policy للمدن ، ويقتصر هذا الدور على سن القوانين واللوائح التي تنظم عملية حصول السلطات المحلية بالمدن والمقاطعات على الدعم المادي من قبل السلطات الفيدرالية ، أما السلطات المحلية فهي مسؤولة مسئولية كاملة عن اللوائح الخاصة بسياسات تجديد الأحياء .

ومفهوم تجديد الأحياء في ألمانيا يقوم على أساس تطوير وتحديث الأحياء بدون إخلالها من السكان ، أى الحفاظ على الكيان الإجتماعى لتلك المناطق ، وتحسين حالة المباني السكنية والمرافق العامة مع إحياء الأنشطة الإقتصادية لتلك المناطق وتوفير فرص عمالة جديدة للسكان ، بما يتيح تحسين الظروف الإقتصادية وإرتفاع مستوى الدخل لسكان تلك لمناطق .

وقد نشأ هذا المفهوم كنتيجة حتمية لصعوبة السياسات السابقة التي كانت تقوم على هدم الأحياء السكنية المتهاكة وسط المدينة ونقل سكانها إلى مناطق أخرى ، ثم إعادة بناء المناطق القديمة وإقامة الأبراج والعمارات العالية لتحقيق الإستغلال الأمثل للأراضي لتلك المناطق ، وقد نتج عن تطبيق هذه السياسات - الإزالة - إخلاء عدد كبير من السكان من المناطق المتهاكة ونقلهم إلى تجمعات عمرانية تم إنشاؤها على أطراف العاصمة ، وقد أدت معارضة الرأى العام وانتقاده للآثار السلبية والضارة الناتجة عن هذه السياسة بمفهومها السابق (بالإضافة إلى عدم توفر مصادر تمويل كافية) إلى صعوبة تنفيذ هذه السياسة وإتجاه المخططون إلى البحث عن بديل أكثر واقعية فى التعامل مع المناطق العمرانية المتهاكة .

وقد مرت سياسة تجديد الأحياء في ألمانيا بعدة مراحل ، بدأت بعد إنتهاء الحرب العالمية الثانية التي دمرت في برلين وحدها ٣٥٠ ألف وحدة سكنية ، بدأت هذه المرحلة بالتخلص من آثار الهدم والتدمير وإعادة بناء برلين .

وفى عام ١٩٥٩ جهز برنامج إحلال وتجديد يقترح إزالة مجموعة من المباني السكنية تأوى نحو ١٥ ألف ساكن بالمنطقة المركزية ببرلين ، بالإضافة إلى إزالة كثير من المحلات والورش الصغيرة وغيرها ، وكان هذا البرنامج يعنى ضرورة توفير مساكن إحلال لهؤلاء السكان الذين كان مقررا لإخلاء مساكنهم وإزالتها خلال فترة ثلاث سنوات ، إلا أن المخططيين والسكان رأوا إجحاف هذا المشروع الذى يترتب عليه تدمير الطابع العمرانى الأصلى للمنطقة المركزية بالإضافة إلى هدم البنيان الإجتماعى لسكانها ، وكان هذا البرنامج ضد رغبة السكان الذين يفضلون البقاء بمساكنهم الأصلية بعد تجديدها ، وتوقف البرنامج حيث قرر مجلس الشيوخ بمدينة برلين وقف المشروع والبحث عن أسلوب جديد لتجديد الأحياء .

وفى عام ١٩٧٩ تم تحديد ٣ درجات من التطوير والتحسين والإرتقاء هى :
الدرجة الأولى : وتشمل إجراء أدنى حد من الإصلاحات والتحسينات بالوحدات السكنية وتعادل تكاليف

التحسين فى هذه الدرجة بين ٣٠ - ٥٠ ٪ من تكاليف إنشاء الوحدة السكنية .

الدرجة الثانية : وتشمل الطلاء والتركيبات الصحية والكهربائية والتدفئة وتمثل التكاليف نحو ٧٠ ٪ من تكاليف إنشاء الوحدة .

الدرجة الثالثة : وتشمل ترميم الوحدات السكنية ذات القيمة التاريخية أو الفنية أو المعمارية وتمثل الإصلاحات ١٠٠ ٪ أو أكثر من تكلفة الوحدة السكنية :

وفى عام ١٩٨٠ تبنت الدولة فكرة جديدة لتجديد الأحياء ، تعتمد أساساً على مبدأ مشاركة السكان فى إبداء الرأى فى البرامج التى توضع أساساً لتغير نمط حياتهم المتدنى إلى الأفضل ، وسميت هذه الفكرة التطور الحضرى المتأنى أو تجديد الأحياء المتأنى Careful Urban Renewal .

وأهداف تجديد الأحياء المتأنى :

- ١- يقوم المخطط بوضع برنامج تخطيط الأحياء بالمشاركة مع سكان المناطق وأصحاب الأعمال بها ، وينفذ بمساهمة الفنيين الحكوميين بالجهود الذاتية - مع التقليل من عمليات الهدم والإزالة بقدر الإمكان .
- ٢- موافقة السكان وأصحاب الأعمال بمناطق العمل على برامج التجديد قبل البدء فى التنفيذ .
- ٣- الحفاظ على الطابع الأصيل لمنطقة العمل ومحاولة كسب ثقة السكان ، وترميم أى عيوب بدون تأخير .
- ٤- إجراء التعديلات المقترحة على تصميم الوحدات السكنية بهدف السماح بوجود أنشطة جديدة وإستعمال أفضل للفراغ السكنى الذى يتم تجديده .
- ٥- تحسين الوحدات السكنية والمباني والإرتقاء بها بطريقة تدريجية Step-by-Step على أن تسمح طريقة العمل بإمكانية إجراء تحسينات أخرى مستقبلاً عندما تتوفر إمكانيات مادية أفضل للسكان .
- ٦- يتم التجديد للمباني دون الحاجة لهدم بعضها ، مع إضافة الحدائق فى الأفنية الداخلية ، وتحسين الواجهات دون المساس بطابعها المعماري .
- ٧- تحسين وتطوير الخدمات والطرق والميادين والمناطق المفتوحة والخضراء الحالية ، بالإضافة إلى تزويد المنطقة بالخدمات التى تنقصها .
- ٨- ضمان أحقية السكان فى المشاركة فى الإعداد والتخطيط والتنفيذ لبرنامج تجديد الأحياء .
- ٩- يجب عرض محتويات برنامج تجديد الأحياء قبل تنفيذه على السكان المعنيين لإستطلاع آرائهم ومقترحاتهم ، والتأكيد على أهمية مشاركة ممثلى السكان الرسميين مع المخططين فى كافة مراحل عملية تجديد الأحياء .
- ١٠- يجب توفير مصادر التمويل اللازمة قبل التنفيذ مع تحديد أوجه الإنفاق وفقاً لبرنامج زمنى محدد .
- ١١- يجب إدارة مشروعات تجديد الأحياء بطريقة جديدة ، مع توفير الكفاءات الإدارية المتخصصة فى هذا المجال لتضطلع بمسئوليات العملية التنفيذية .
- ١٢- يجب وضع كافة الضمانات لبدء تنفيذ هذه النوية الجديدة من برامج تجديد الأحياء فتوزع الموافقة الرسمية

على الجوانب القانونية والتنظيمية لها ، وذلك لتجنب النقد الموجه لبرامج تجديد الأحياء بأسلوب الهدم والإزالة .

ويتم تمويل برامج تجديد الأحياء المتأني مشاركة بين الحكومة وبين السكان المقيمين في منطقة العمل بدعم مادي يتراوح بين ٤٠ - ٨٠٪ من التكاليف الكلية للمشروع .
ويتم تقييم تجربة ألمانيا في منطقة لويز شتاد بحى كرويتزبرج .

منطقة لويز شتاد بحى كرويتزبرج

كانت المنطقة إسكان للطبقة العاملة محدودة الدخل ومن المهاجرين الأتراك وكبار السن المحالين إلى المعاش وأقاموا بها طويلا ، تعاني من تدهور المباني السكنية ، ويصل عدد سكان المنطقة نحو ١١ ألف نسمة (١٩٧٩) :

- ٢٥٪ من السكان ألمان محدودى الدخل لا يستطيعون مغادرة المنطقة لأحياء أخرى .
- ٥٠٪ من السكان أترك وفدوا إلى المنطقة لإنخفاض القيمة الإيجارية .
- ٢٥٪ من السكان من كبار السن .

وتتصدر مشاكل المنطقة فى تدهور المباني والطرق ونقص الخدمات والمرافق وعدم إتزان البنيان الإجتماعى وإرتفاع معدل البطالة وعدم وجود فرص عمل وإنخفاض مستوى الدخل وبدأ العمل فى مشروع تطوير لويز شتاد فى ١٩٨٣ والذي ضم :

- ١- تحسين البيئة العمرانية حيث ركز المشروع على تقليل الإزالات ، وهدم أجزاء بسيطة من المباني السكنية لزوم توسعة الطرق حتى تستوعب حركة المرور ، كما تمت المحافظة على المباني السكنية القديمة منخفضة وذات الحالة الجيدة ، وتم تحويل الأفنية الداخلية إلى حدائق ومساحات خضراء ، وحولت بعض المحلات التجارية والورش المتهالكة غير المستعملة إلى فراغات ومساحات مفتوحة تخدم السكان .
- ٢- تحسين المساكن : خلال عامين من بدء المشروع تم إصلاح وتجديد نحو ١٥٠٠ وحدة سكنية ، وقد وضعت مقاييس ومعايير التجديد بما يتناسب مع ظروف السكان ، وتم الحفاظ على ٩٥٪ من جملة السكان فى المنطقة فى مساكنهم الأصلية أثناء عمليات الإصلاح ، كما تم تجديد عدد كبير من المحلات التجارية والورش المتدهورة ، وإعادةتها للسكان الراغبين فى ممارسة نشاط تجارى أو حر فى المنطقة.
- ٣- إقامة وحدات سكنية جديدة : قام المشروع بإنشاء ٣٣٥ وحدة سكنية جديدة إضيفت لمساكن المنطقة ، أقيمت داخل الأفنية الداخلية أو على الأرض القضاء بالمنطقة ، وتم تسليم هذه الوحدات للسكان بدون تشطيب على أن يقوم السكان بتشطيبها بأنفسهم من مصادرهم المالية الخاصة .
- ٤- تحسين شبكة الطرق : تم إعادة رصف الطريق الرئيسى بالمنطقة وتخصيص وتوفير أماكن لوقوف

السيارات ، كما تم توسيع بعض الطرق الداخلية وإضاءتها وتجميلها بزراعة الأشجار والمساحات الخضراء .

٥- تحسين الخدمات العامة : إقامة عدد من دور حضانة الأطفال تستوعب حوالى ١٤٠٠ طفل يشكلون معظم أطفال المنطقة ، وزيادة الطاقة الاستيعابية للمدارس بإضافة فصول جديدة للمدارس القائمة ، وتنفيذ نحو ٢٠ عشرين مشروع للخدمات الإجتماعية : مراكز شباب - صالات رياضية - مراكز خدمة المرأة - حدائق - مركز تجارى .

٦- الحدائق : إعادة تجديد وتنظيم الخدمات العامة والمساحات الخضراء وزراعتها وتجميلها بالأشجار والمقاعد .

وبالنسبة لتمويل المشروع فتمول مثل هذه المشروعات فى ألمانيا من خلال المشاركة بين الحكومة وسكان هذه المناطق ، تقوم الحكومة بدعم مالى يتراوح بين ٤٥ - ٧٠٪ من إجمالى تكاليف المشروع ويتحمل السكان باقى تكاليف المشروع ، هذا بخلاف قيام الحكومة بتوفير الخدمات العامة .

وفى بداية المشروع كثر الهجوم على فكرة المشاركة الشعبية فى عمليات تطوير المناطق المتدهورة، بحجة أن المشاركة تؤدي إلى تعطيل المشروع ولا تساهم فى إنجازات فعلية ، إلا أنه حدث العكس تماما فى تطور الحى - كما يقول أنصار فكرة المشاركة الشعبية - فالإنجازات التى تمت خلال ٣ سنوات هى :

- إنشاء ٣٦٠ وحدة سكنية جديدة وتجديد وتحسين ٥٢٠٠ وحدة سكنية قائمة .
- تم صيانة وتجديد ٥ خمس مدارس متنوعة بالحى كما تم إنشاء مدرسة جديدة .
- تم إنشاء ٢٣ دار حضانة جديدة .
- إنشاء ٣٢٠ حديقة فى الأفنية الداخلية للمباني السكنية بالإضافة إلى تجميل ٣٠ ميدان .
- إنشاء ١٨٠ مشروع تجارى وحرفى بالجهود الذاتية .

ويعد مشروع تطوير هذه المنطقة من مشروعات التطوير الناجحة ، حيث إهتم بتطوير السكن والنواحى العمرانية والاجتماعية والإقتصادية والبيئية ، وحقق هدفا إجتماعيا وهو مشاركة السكان فى مراحل المشروع المختلفة مما ساعد على تغيير بعض السلوكيات لسكان المنطقة المتدهورة ، كما حقق هدفا إقتصاديا وهو تخفيض تكاليف المشروع .

تجربة إيطاليا

Italy

بدأت الحكومة الإيطالية منذ الخمسينيات فى وضع الإطار العام لسياسة تجديد الأحياء ، ولم تؤت هذه السياسة بنتائج المرجوة ، وفى بداية الستينيات قررت الحكومة ضرورة وضع مخطط عام لكل مدينة إيطالية،

وفى داخل هذا الإطار يتم وضع سياسة تجديد الأحياء ، وتعتبر الحكومة المركزية مسئولة عن وضع اللوائح التنفيذية لسياسة تجديد الأحياء ، ثم تقوم السلطات المحلية بالأقاليم والمدن - وفقا للمعدلات والمعايير الخاصة بكل منها - بوضع اللوائح المحلية التنفيذية ، وتعتبر البلدية مسئولة عن إختيار مناطق العمل وفقا لأولويات التنفيذ .

وأهداف برامج تجديد الأحياء لا تختلف كثيرا عن الأهداف الواردة فى برامج إنجلترا وفرنسا وألمانيا، وهى الحفاظ على الإستعمال السكنى وتحسين المناطق المتدهورة وكذا المناطق التاريخية ، وتحسين الظروف البيئية لتحسين الصورة العمرانية .

ولتحقيق هذه الأهداف فى مدينة روما تقوم البلدية بالآتى :

- مسح ميدانى شامل وتفصيلى للمدينة ووضع المقترحات .
- وضع برامج قصيرة المدى ، وبرامج الخطة الثلاثية ، وبرامج تجديد الأحياء فى المخطط العام .
- أعطيت كافة الصلاحيات للبلدية والهيئات لتنفيذ برامج صغيرة وسريعة رائدة Pilot Projects لتحسين المناطق .

برنامج تور دى نونا Tor-Di-Nona - روما : منطقة تور دى نونا أحد مناطق العمل المختارة داخل إطار تجديد الأحياء فى روما ، والذى يتكون من ١٢ منطقة عمل بمساحة ٢١ هكتار ، وفى عام ١٩٧٧ تم إختيار مجموعة من المناطق كمشروعات رائدة Pilot Projects ، فى بادئ الأمر أنشأت الحكومة مجموعة من المباني الإجتماعية بالمنطقة المركزية بروما ، حسنت بعض المباني المتداعية الخالية لإستخدامها كوحدات إحلال مؤقت أو دائم لسكان مناطق العمل الأخرى .

حي بونتي Ponte : وهو أحد أحياء المنطقة المركزية ، منذ الخمسينيات بدأ الحي يفقد سكانه بسرعة شديدة نتيجة الهجرة المستمرة إلى الضواحي وفى خلال عشرين عاما تناقص سكانه من ٢١ ألف نسمة إلى ٦ آلاف نسمة وقد كان من المفترض - فى الخمسينيات - أن يتم إزالة المباني السكنية بالمنطقة المركزية وإحلالها بمباني ومكاتب جديدة ، وذلك ضمن آثار خطة التطور العمرانى لمدينة روما ، ولكن هذا البرنامج لم ينفذ لرفض السكان إخلاء وحداتهم السكنية ، وتغير موقف الحكومة وقررت الحفاظ على حي بونتي وعلى المباني التاريخية بالمنطقة المركزية وصيانتها ، وبناء على ذلك حفظ الحي من البلدوزر ومن الإزالة وظلت المنطقة خالية حوالى ٢٠ عاما .

أما المباني التى سبق إخلاؤها فقد قامت البلدية بترميمها وتجديدها ، لإستخدامها فيما بعد كوحدات إحلال مؤقت أو دائم - لسكان مناطق العمل الأخرى ، وشمل التحسين إمداد المباني بالأجهزة والتركيبات (نور - مياه - تدفئة) ، وإستخدامت الأدوار الأرضية للمؤسسات الخاصة بالخدمات الإجتماعية ، مثل دور الحضانة ، ودور المسنين والمستوصفات ، وبعض ورش الحرفيين غير المسببة للضوضاء ، وإعادة الإتران الإجتماعى،

ونجح البرنامج فى تحسين بيئة المنطقة والإرتقاء بها لعدة أسباب منها وجود مخطط عام ووضع البرامج ، وكان التمويل دعما من الحكومة المركزية ومساهمة من بعض الهيئات كالبانوك والمؤسسات الثقافية والحضارية .

تقييم عام لتجارب الدول الغربية

بعد إستعراض البرامج التى تم تنفيذها فى مجال تجديد الأحياء فى إنجلترا وفرنسا وألمانيا وإيطاليا، إتضح أنه توجد بعض السمات العامة المشتركة لهذه التجارب ، والتى تعتبر من أهم الأسباب التى تؤدى إلى نجاح برامج تجديد الأحياء :

١- تقوم الحكومة المركزية ممثلة فى وزارة متخصصة مثل وزارة البيئة والإسكان بوضع اللوائح التنظيمية العامة وسياسات تجديد الأحياء على المستوى القومى ، وتترك مسئولية وضع اللوائح التنفيذية للسلطات المحلية بالمدن والأقاليم والمقاطعات ، وهذه السلطان قد تمثلها البلديات - فى إيطاليا - أو مجالس المدن والأحياء - فى إنجلترا .

وهو أسلوب لإتباع سياسة اللامركزية ومنح كافة الصلاحيات للسلطات المحلية ، والى تكون أكثر تفهما للمشاكل المحلية ، وأكثر قدرة على إيجاد الحلول الملائمة والإستفادة بالإمكانيات المتاحة ، والتغلب على كافة المشاكل والعقبات .

٢- يمتد دور الحكومة المركزية فى كثير من الأحيان إلى تقديم المعونة المالية اللازمة بدعم وتمويل برامج تجديد الأحياء .

٣- تهتم الحكومة المركزية والسلطات المسئولة بتحديد مجموعة من الأهداف العامة لبرامج تجديد الأحياء على المستوى القومى ، تلتزم بها كافة الأطراف المعنية التى تعمل على وضع وتنفيذ البرامج ، ومن أهم هذه الأهداف :

أ- تحقيق مستوى معيشة أفضل بالمناطق المتدهورة ، وذلك من خلال وضع برامج شاملة لتحسين كافة الظروف العمرانية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية لتلك المناطق وسكانها .

ب- الحفاظ على النسيج العمرانى القائم بالمناطق المتدهورة ، خاصة المناطق التاريخية أو المناطق التى تشمل مبانى ذات قيمة معمارية وفنية وأثرية ، وترميم وتجديد هذه المبانى باعتبارها جزء لا يتجزأ من التراث الحضارى القومى للبلاد .

ج- الحفاظ على البنىة الاجتماعية القائم وأهمية الإبقاء على السكان من كبار السن ومحدودى الدخل فى وحداتهم السكنية بعد تحسينها ، مع تجنب سياسات الهدم والإزالة التى تتطلب الإحلال الدائم لهؤلاء السكان خارج مناطقهم الأصلية .

- د- تشجيع مشاركة السكان فى البرنامج ، لإبداء الرأى فى تجديد أولويات التحسين ، والمساهمة فى عملية تنفيذ تحسين الوحدات السكنية بالجهود الفردية الذاتية Auto-Rehabilitation .
- هـ- تجنب عملية إحلال السكان Relocation خاصة الإحلال الدائم فى مناطق أخرى حفاظاً على الروابط الإجتماعية والكيان الإجتماعى الموجود بمناطق العمل ، ويتحقق ذلك بتجنب سياسة الهدم والإزالة إلا فى الحالات الضرورية ، مما يساهم أيضاً فى تخفيض وقت التنفيذ وتكلفة المشروع .
- ٤- قبل وضع البرنامج يتم إجراء مسح ميدانى شامل لتعرف على الظروف والمشاكل القائم بمناطق العمل، وبناء على تحليل نتائج المسح يتم تحديد الأهداف ورسم سياسات التجديد ووضع محتويات البرنامج ، مع ضرورة الأخذ فى الاعتبار الأولويات والإحتياجات للسكان ، وإستطلاع رأيهم ورأى أصحاب الأعمال بمناطق العمل وموافقتهم على محتويات برنامج التحسين قبل البدء فى التنفيذ .
- ٥- بعد تحديد محتويات البرنامج تبدأ مرحلة التنفيذ ، التى تضطلع بمسئولياتها السلطات المحلية المسؤولة أو هيئة متخصصة فى مجال تجديد الأحياء ، وقبل تنفيذ البرنامج على نطاق واسع وكامل يتم إجراء تطبيق تجريبى من خلال عملية رائدة Pilot Project فى منطقة عمل كعينة Sample Sub-Area تختص بتجديد مبنى أو مجموعة من المباني الأثرية أو التاريخية أو حتى مجموعة من المباني المتماثلة بمنطقة العمل ، التى تتطلب أسلوباً خاصاً لترميمها وتجديدها ، ومن خلال العمل فى المشروع التجريبى تتكشف أوجه النقص ، وعلى ضوء ذلك يتم تحديد التكنيك والأسلوب الفنى الملائم والإقتصادى ، وكذا تحديد أنسب المواد والخامات اللازمة ، وتقدير مبدئى للتكلفة ، أو بمعنى آخر تحديد الإطار العام للتنفيذ الذى سيتم العمل به فى المنطقة بأكملها .
- ٦- المحددات الأساسية التى تؤثر فى عملية تنفيذ البرنامج وبالتالى فى مدى نجاحها تتمثل فى :
- أ- اللوائح التنفيذية والإدارية : توجد مجموعة من القوانين واللوائح التى تؤثر على عملية التنفيذ مثل قوانين نزع الملكية والتعويضات ، والتى يجب على المخططين والقائمين على التنفيذ إستطلاعها وتحديد مدى جدية تطبيقها وفى بعض الأحيان قد يستدعى الأمر إصدار لوائح تنفيذية وإدارية خاصة لتسهيل تنفيذ برامج تجديد الأحياء .
- ب- الإدارة : من أهم العوامل التى تساعد على نجاح برامج تجديد الأحياء وجود جهاز إدارى متخصص يقوم بكافة المسئوليات - إعداد وتحضير وتنفيذ وتمويل ومتابعة - يعمل هذا الجهاز على تنظيم الجهود الفردية للسكان المساهمين بالعمل بجهودهم الذاتية ، وتقديم كافة الخبرات والمساعدات الفنية والمادية اللازمة فى حدود البرنامج الزمنى والميزانية المتاحة .
- ج- التمويل : تؤكد جميع الدول الصناعية فى مجال تجديد الأحياء على أهمية وضع نظام تمويل يحدد دور كافة الأطراف المعنية والمساهمة المقدمة من كل منها ، كما يحدد نسبة الدعم الحكومى وشروط الحصول عليه سواء بالنسبة للأفراد أو الهيئات الممثلة لمصالح السكان - مستأجرين

وملاك ، ومن الجدير بالذكر أن مشاركة السلطات المسنولة مع الأفراد إلى جانب الهيئات والمنظمات والبنوك الخاصة في عملية تمويل برامج تجديد الأحياء تعد من أهم الضمانات لتحقيق نجاح تلك البرامج ، إذ أن الإعتماد على مصدر مالى واحد للتمويل قد يؤدي إلى وقف تنفيذ البرنامج ، إذا عجز هذا المصدر عن توفير الموارد المالية اللازمة بصفة مستمرة لأى سبب من الأسباب ، كما أن السكان بمفردهم لا يستطيعون تحمل الأعباء المالية الضخمة التى تتطلبها برامج تجديد الأحياء .

د- المساعدات الفنية : فى بعض الأحيان تقوم السلطات المسنولة عن وضع برامج التحسين والتجديد بكافة المهام الفنية فيما يتعلق بتجديد شبكات المرافق والبنية الأساسية المتداعية ، وتشجيع مبدأ مشاركة السكان بالجهود الذاتية يتطلب إلمامهم بالحد الأدنى من المهارات الفنية اللازمة للقيام بتحسين وحداتهم بأنفسهم ، ويستدعى هذا عقد دورات تدريبية على كافة حرف ومهارات البناء والتشييد لهؤلاء السكان الراغبين فى المساهمة فى تنفيذ البرنامج .

وفى حالة المباني التاريخية القديمة بالمناطق المركزية والتى تتطلب مهارات فنية عالية ومتخصصة إلى جانب مواد ترميم مرتفعة الثمن يتطلب الأمر تدخل الفنيين الحكوميين المتخصصين للقيام بالأعمال والمهام التى يصعب على السكان تأديتها إلى جانب تقديم الخبرة والمشورة الفنية للسكان من ذوى المهارات الخاصة : الحرفيين - المقاولين - المهندسين .

٧- تؤكد جميع التجارب فى مجال تجديد الأحياء على أهمية المتابعة الدورية والتقييم المستمر لعملية تنفيذ البرامج ، مما يساعد على إكتشاف الأخطاء والعقبات المالية والفنية والإدارية والعمل على إجراء التعديلات اللازمة ، بما يضمن جدية وإستمرار تنفيذ البرامج خلال الجدول الزمنى المحدد لها مسبقا. بما يساهم فى تقليل التكاليف ويضمن نجاح المشروع .

تجارب الدول النامية مانيلا - الفلبين

داجات داجتان Dagat Dagaton توندو - مانيلا

استجذبت منذ منتصف السبعينيات تغييرات في موقف حكومة الفلبين بالنسبة للأسرة الفقيرة التي تعيش في الحضر ، وكان أهم هذه التغيرات هي إصلاح المناطق المتدهورة ، وتوفير شبكات الإستهبال - الأرض المجهزة بالمرافق والخدمات - مثل مشروع داجات داجتان الذي إستهبال منه واضعو اليد السابقون الذين كانوا يقيمون في منطقة توندو والتي تبعد عن داجات داجتان ٣ كم جنوباً* .

وتتمثل أهداف المشروع في رفع مستوى معيشة الناس الذين سيبقون في توندو مع رفع أنتاجيتهم الإقتصادية عن طريق توزيع قطع أرض مجهزة بالمرافق في الموقع الجديد داجات داجتان وإصلاح منطقة توندو بمدها بالمرافق وبمباني الخدمات .

تبلغ مساحة داجات داجتان ٤٣٠ هكتار و جهزت الفى قطعة الأرض أعدت لإستهبال السكان الزائدون عن طاقة منطقة توندو ، كما تشمل إصلاح مدينة الصفيح بأزالة عدد من المساكن السيئة أو ذات المواقع التي تعترض مد شوارع جديدة ، وبدأت السلطات في نفس الوقت في تنفيذ الصرف الصحي في توندو بالإضافة إلى مد شبكات المياه وشق الشوارع وممرات المشاه وبناء المدارس والمستوصفات وتقديم قروض لإصلاح المساكن والمؤسسات الصغيرة ، وأستدعت عملية تحريك عدد من السكان الحاجة إلى أراضي مجهزة بالبنية الأساسية . وتم تهجير ١٥٠٠ أسرة من توندو إلى داجات داجتان بالإضافة إلى ١٥٠٠ مستفيد آخرين نقلوا إلى الموقع الجديد ، وقد زالت القذارة والتكدس اللذين كانا سمة أساسية في مستعمرة وضع اليد القديمة توندو التي خططت فيها الشوارع المرصوفة الواسعة ، كما تحسن مستوى الخدمات إلى درجة كبيرة ، وتفسر السرعة التي تم بها التنفيذ إلى مشاركة الأهالى وحيويتهم من خلال تنظيمهم .

العمل كان مزدوجاً في المشروع : إصلاح مضعى في منطقة توندو وإعادة الإسكان في مشروع الإسكان في شبكات الإستهبال في داجات داجتان ، وكانت مشاركة السكان تتسم بالحماس ، فكان يتم هدم الأكواخ الخشبية في ساعات قليلة ، ويجمع من موادها ما يمكن إستخدامه مرة أخرى ، وفي مواضع أخرى كان لابد من إزالة بعض المباني للحفاظ على إستقامة الشوارع الجديدة التي عملت لها أرصفة ، وبدأ واضعو اليد بعد تأمينهم - يبنون في مواضع الأكواخ الخشبية مباني شيدت بمواد بناء ثابتة ، ويقال أن الإنسان لا يكاد يصدق حينما يمر في هذه المناطق أن المنظر والمظهر الذى كان سائداً من قبل كان يخيم عليه البؤس .

* محمد على بهجت الفاضلى : السكن الحضرى فى العالم الثالث . منشأة المعارف - الإسكندرية - ١٩٨٧ .

وكانت منطقة داجات داجتان تضم عددا من البحيرات والمستنقعات وقد جففت هذه البحيرات وجهزت أراضيها بالمرافق ، وتم إختيار المواقع السكنية الجديدة عن طريق السكان أنفسهم وأقيم الحى الجديد فى منطقة واسعة لا تبعد عن توندو ونجح المشروع .

أوزاكا - زامبيا

أشرفت حكومة زامبيا على مشروع طموح يهدف إلى إصلاح مناطق وضع اليد فى لوزاكا العاصمة، وأمكنها تجميع ٤١ مليون دولار من البنك الدولى ومساهمة من هيئة اليونيسيف ولجنة خدمات الأصدقاء الأمريكيين ، وفى عام ١٩٧٣ كان عدد سكان لوزاكا ٤٠٠ ألف نسمة بالإضافة إلى ١٦٠ ألف نسمة يعيشون فى ٤ مستعمرات وضع يد هى : شيزا - شوما - شياتا - جورج * .

وقد إستفادت الغالبية العظمى من أطفال هذه المستعمرات من إفتتاح المدارس والمستوصفات وتحسين المرافق العامة ، وتكونت فرق عمل لغرض التغذية أدى إلى تحسن الموقف الغذائى للأطفال الصغار وتم تشريع اراضى وضع اليد ، وبعد أن كان ينظر إلى واضعى اليد بوصفهم لصوصا أو أشخاصا غير قابلين للإندماج فى الحياة الإجتماعية ، أصبحوا عوامل إقتصادية لتطوير العاصمة ، وتوفر لأكثر من ٩٠% من أرباب الأسر دخول منتظمة نتيجة ممارستهم أنشطة مختلفة .

وأوضح بحث ميدانى أجرى فى أحد المستعمرات الأربع - جورج ، أن التنظيم المحلى متطور جدا، وأن الخدمات العامة متاحة وفق تدرج هرمى ، فالوحدة الأصغر تحتوى ٢٠ أسرة يتوفر بها بئر مياه أو عدة آبار ومحل بقالة ، وكل تجمع يضم ١٠ وحدات يكون وحدة أكبر يسمى قطاع يشمل محل جزارة ومكتب سياسى ومقهى والكهرباء ، ثم هناك المستوى الأعلى الذى يتكون من ٢٠٠٠ أسر - ١٠ قطاعات - ويتوفر على هذا المستوى سوق ومدرسة ودار حضانة ومركز إجتماعى ومكتب سياسى أعلى .

وفى إطار المشروع الإصلاحى تم تحسين جزء من مساكن مستعمرات وضع اليد ، كما جهزت بعض قطع الأرض على أساس نظام شبكات الإستقبال وشارك فى عمليات التنمية كثير من الأخصائيين قاموا بتعبئة الطاقات وتنمية المهارات وتحريك مجموعة من سكان المستعمرات نحو شبكات الإستقبال فأنخفضت الكثافة السكانية فى المناطق المزدهمة وإستفاد بعض السكان من قروض لشراء مواد البناء وأمكن لهؤلاء إنشاء مساكنهم الجديدة أو إصلاح مساكنهم القديمة ، وفى عام ١٩٨٠ لم تكن قرى الصفيح سوى ذكرى سيئة .

دار السلام - تنزانيا

هانا ناصف - دار السلام

تقع تنزانيا في الجنوب الشرقي لإفريقيا ، وعاصمتها دار السلام ، التي يزيد عدد سكانها عن ٥ مليون نسمة (١٩٩٢) تطل على الشاطئ الشرقي للمحيط الهندي ، يمر بالمدينة ٥ أنهار تقسم المدينة إلى خمسة أحياء وتنتشر المناطق المتدهورة في معظم أحياء المدينة ، حيث يوجد أكثر من ٢٠ منطقة متدهورة يسكنها أكثر من ٤٠٪ من سكان المدينة .

ويرجع ظهور المناطق المتدهورة إلى عدة أسباب منها :

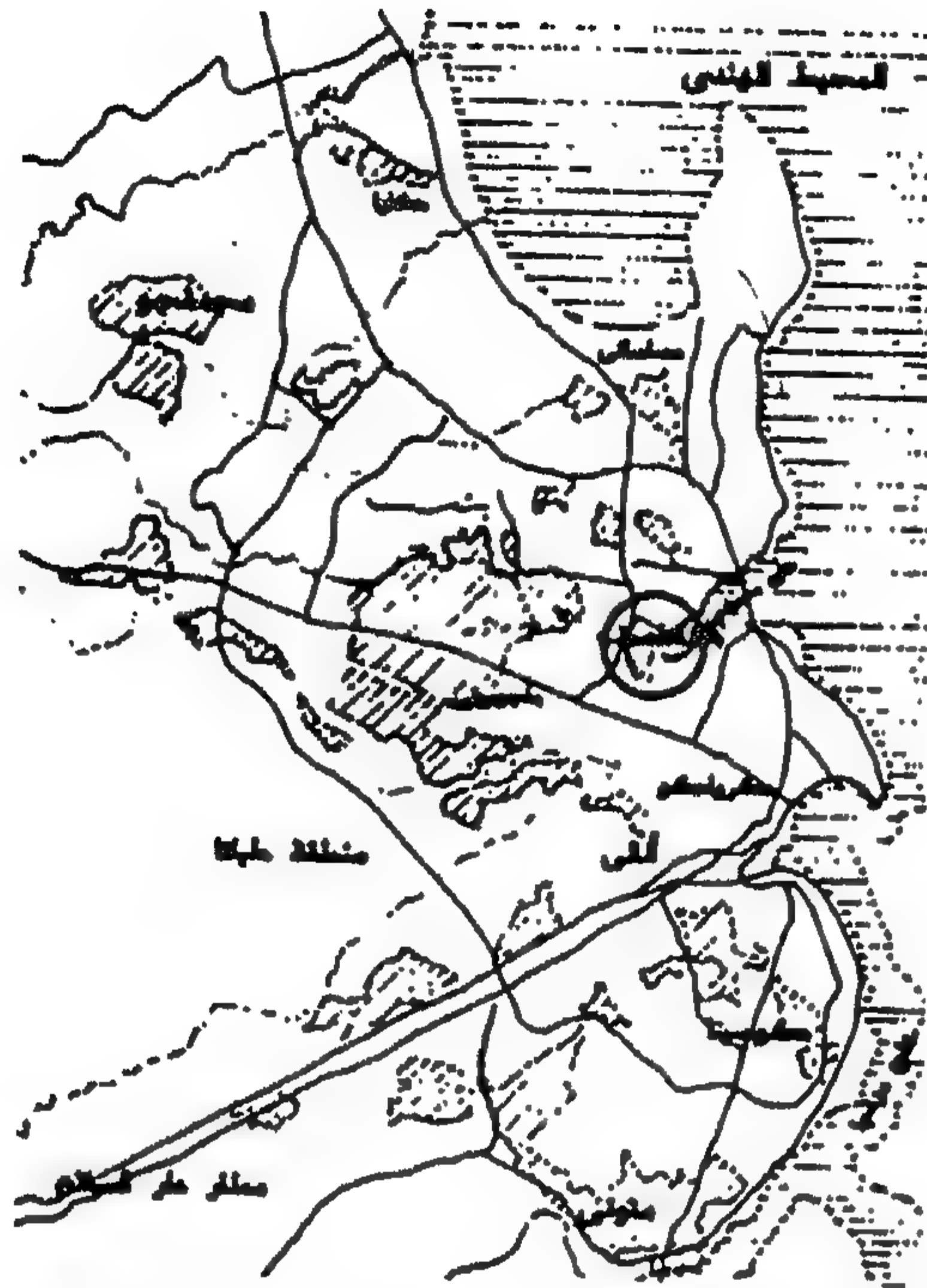
- تدهور الحالة الاقتصادية .
- تفكك الهيكل العمراني حيث يقطع المدينة ٥ أنهار رئيسية وعدد من الترع ومخارات السيول .
- الاختلاف الحاد في مناسيب أراضي المدينة وصعوبة مد خطوط المرافق العامة .
- نقص شديد في الإسكان وعدم وجود أرض فضاء مستوية بالمدينة ، مما يدفع الناس إلى الاستغلال المكثف للأرض وبأسلوب يؤدي إلى سرعة التدهور .
- انخفاض مستوى الدخل وارتفاع معدلات نمو السكان .

ومنطقة هانا ناصف تقع بحى "ماجومينى" بمدينة دار السلام شكل (٣٢)، وقد جهزت دراسة لتطوير المنطقة والإرتقاء بها بهدف تحسين الوضع البيئى وتوفير الخدمات العامة وشبكة البنية الأساسية وتحسين الوضع العمرانى .

وتقع هانا ناصف في شرق دار السلام ، وتطل على خليج مسمبارى المتصل بالمحيط الهندي ، وبلغ سكان المنطقة نحو ٢٠ ألف نسمة يقيمون على ٤٣٩ هكتار ، وهى منطقة قديمة نشأت كمطقة زراعية ، ثم بدأ الإمتداد العمرانى حولها منذ الستينيات بسبب إقامة بعض الصناعات على أطراف المدينة ، وأهم خصائص الموقع الاختلاف الكبير في مناسيب الأرض .

والخصائص العمرانية للمنطقة :

- الطابع العام لمنطقة - هانا ناصف سكنى حيث يوجد بها ٢١١٣ مبنى منهم ١٤٥ مبنى تجارى ، ٢٢ مبنى خدمات عامة ، ١٥ مبنى صناعى ، والباقى مبانى سكنية .
- ٧٣٪ من المبانى دائمة ، ١٨٪ شبه دائمة ، ٩٪ مبانى مؤقتة تنقل أيام الفيضانات .
- يستخدم الأسمنت فى بناء معظم المبانى (٨٥٪) وتستخدم الصخور والأحجار بنسبة (٢٪) والطين بنسبة (١٠٪) والأخشاب بنسبة (٣٪) .
- قلة مساحة الوحدات السكنية - حيث يوجد أكثر من ٧٠٪ من جملة الوحدات لا تزيد مساحة الوحدة عن ٦٠م^٢ وهناك نحو ٥٪ من إجمالى الوحدات السكنية تقل مساحة الوحدة عن ١٥م^٢ .



المناطق المتدهورة في منببه دار السلام - تزازنيا



شكل (٣٢) هانا ناصف بمدينة دار السلام - تزازنيا

ومن خصائص سكان المنطقة ارتفاع الكثافة السكانية ، وارتفاع نسبة الأمية - أكثر من ٦٥٪ من السكان أمي ، وارتفاع معدل التزاحم في الغرف .

وتتلخص عناصر المشروع في : تحسين البيئة التي تشمل النظافة العامة وردم البرك والتخلص من القمامة بأسلوب سليم - وتوفير الخدمات العامة والبنية الأساسية - وتحسين الوضع العمراني بتحسين المسكن وإستخدام مواد بناء حديثة وبناء وحدات سكنية جديدة بالمنطقة لتقليل معدل التزاحم - وتوفير شبكة طرق داخلية .

ومن الناحية الإدارية تم تشكيل جهاز إداري لتطوير المنطقة ، إستعان الجهاز بالخبرات الأجنبية الفنية والخبرات المحلية وسكان المنطقة ، يتكون الجهاز من الأقسام الإدارية والفنية والمالية والاجتماعية .

وتم تمويل المشروع من ٣ مصادر مختلفة : منحة خارجية من الأمم المتحدة ، وتمويل حكومي من خلال ميزانية الخدمات ، ومشاركة الأهالي في تحسين مساكنهم ، وتمثل المنحة الخارجية النسبة الكبرى في التمويل التي إستخدمت في تكاليف الدراسة وتأسيس جهاز المشروع وتنفيذ شبكة البنية الأساسية .

تجربة مصر في تجديد الأحياء

الإزالة وإعادة التعمير

يستخدم هذا الأسلوب مع الأحياء المتدهورة عمرانيا ولا يرجى منها أى إصلاح ، وتشير الدراسات أنه من الأجدى إزالتها وإعادة تعميرها ، وأحيانا قد يستخدم هذا الأسلوب لتحقيق أغراض سياسية أو أمنية كإزالة الأحياء التى تتركز فيها الجريمة بشتى أنواعها ، كما قد تكون الإزالة بغرض تحقيق بعض المشروعات الاقتصادية الإستثمارية .

إلا أن هذا السلوب من التعامل مع هذه الأحياء لا يجب إتباعه إلا فى أضيق الحدود ولأسباب قوية ، فمن غير المفضل أن تكون الإزالة هى نمط التعامل السائد مع تلك الأحياء ، فالإزالة تزيد من حدة مشكلة الإسكان ، وقد تتعارض مع الرغبات الاجتماعية للقاعدة العريضة من السكان ، بسبب إنتماء هؤلاء السكان إلى الحى الذى يعيشون فيه ، وما قد ينشأ عن ذلك من تمزق للروابط الاجتماعية والإنسانية وإهدار للثروة القومية . وكان لغياب المخطط العام للقاهرة الكبرى الأثر فى قصور برامج تجديد الأحياء حيث يصعب تحديد المناطق التى ستزال أولا وأولويات إزالتها ، كما يصعب تحديد المناطق التى لا تحتاج إلى إزالة بل تحتاج إلى إصلاح فقط ، وعلى هذا عندما أخذت الدولة بأسلوب إزالة الأحياء المتدهورة ببعض المناطق مثل معروف وعشش الترجمان بجوار جريدة الأهرام وعرب المحمدى لم يكن هناك مخطط عام للقاهرة ، يسترشد به عند إعادة تخطيط وتعمير هذه المناطق بعد إزالتها ، فجاء التعمير حسبا لرغبات المسئولين .

— منطقة معروف بالقرب من ميدان عبد المنعم رياض : قامت الدولة بعد إزالتها بإنشاء برجين سكنيين فقط وتركزت باقى الأرض فضاء بدون تنمية .

— منطقة عشش الترجمان : تمت إزالتها بعد نقل السكان وتسكينهم بمدينة السلام وعين شمس ، وقد كان الغرض من الإزالة هو إعادة تخطيط المنطقة وتقسيمها ، وتمويل عملية التسكين والإزالة من حصيلة بيع قطع الأراضي .

إلا أن هذه الأهداف لم تتحقق ، فقد تحول جزء من أرضها إلى ساحة إنتظار سيارات ، وإستولت شركة المقاولين العرب على جزء لإقامة مساكن للعاملين بالشركة عليه كما أنشأت وزارة الصحة على جزء ثالث مركز طبى حضرى ، أما محافظة القاهرة فوضعت يدها على بعض المساحات الباقية تمهيدا لإستغلالها بمعرفتها ، ويقال أن بداية أحداث ١٨ ، ١٩ يناير ١٩٧٧ بدأت من هذه المنطقة التى سميت "بانتفاضة الحرامية" وقد كان هذا أحد الأسباب الرئيسية التى تم وضعها فى أولويات عملية الإزالة .

— منطقة عرب المحمدى بجوار مستشفى الدمرداش وكلية الطب بالعباسية : قامت الدولة بإزالة العشش وتم تسكين السكان فى منطقة أخرى ، وتأثرت عمليات إعادة تعمير المنطقة بالإتجاهات السائدة فى هذه الفترة

التي كانت تدور حول الإهتمام بالطفل وثقافته ، فتحولت المنطقة إلى حديقة عامة بداخلها مكتبة الطفل .
وهكذا كان لغياب المخطط العام للقاهرة الذى يحدد إستعمالات الأرض ويحدد طبيعة إستغلال المنطقة
المزلة فإن إعادة تخطيط وتعمير المناطق المزلة يخضع للأراء والرغبات الشخصية والإتجاهات العامة
السائدة، ويتم التعامل مع المنطقة بصورة فردية وليس فى إطار تخطيطى شامل .
وقد أظهرت الدراسات التى قامت بها هيئة التخطيط العمرانى أن محافظة القاهرة تضم ١١ منطقة
متدهورة لا تصلح فيها عمليات الإصلاح وتستلزم الإزالة فوراً .
ويوضح الجدول الآتى توزيع المناطق المتدهورة بمحافظات مصر وكذا المناطق التى تحتاج إلى إزالة
 وإعادة تعمير المناطق التى تحتاج إلى تطوير .

جدول (١٢) توزيع المناطق المتدهورة بمحافظات مصر

المحافظة	عدد المناطق السيئة			المساحة كم ^٢	السكان ألف نسمة	الكثافة ألف نسمة/كم ^٢	% السكان إلى سكان الحضر
	إزالة	تطوير	إجمالى				
القاهرة	١٢	٦٧	٧٩	٢٨	٢١٩٣	٧٩	٣٢
الجيزة	٤	٢٨	٣٢	٤٤	٢٢٥٩	٣٢	٦٠
القليوبية	٧	٦٠	٦٧	٢٠	٩٣٨	٣٤	٦٤
الإسكندرية	٩	٣١	٤٠	١٣	١١١٣	٨٥	٣٥
البحيرة	١٣	٥٣	٦٦	١٢	٤٠٤	٣٥	٤٣
مطروح	—	٥	٥	٩	٣١	٥	٦٠
المنوفية	١	٢٣	٢٤	١	٣٢	٣٠	١٣
الغربية	—	٤٧	٤٧	١٣	٥٨٨	٤٣	٣٥
كفر الشيخ	—	٤٦	٤٦	٦	٢٠٨	٢٩	٣٤
دمياط	٥	٨١	٨٦	١٦	١٧٩	١١	٦٤
الدقهلية	—	١٠٩	١٠٩	٥	٦٤٨	٤٣	٥٦
جنوب سيناء	—	١٢	١٢	٦١	٨	١٣١	٢٩
بورسعيد	٤	٣	٧	١	٧١	٥٩	٨
الإسماعيلية	١١	٦	١٧	٥	١٤٩	٢٩	٤٠
السويس	٦	٨	١٤	٢	٤٣	٢٠	١١
الشرقية	٧	٦٣	٧٠	١٧	٢٩١	١٨	٣٨
بنى سويف	—	٥١	٥١	٣٩	١٤٤	١٦	٣٢
الفيوم	—	٢٨	٢٨	٥	١٠٠	٢٠	٢٣
المنيا	—	٣٠	٣٠	٨	٢٩١	٣٥	٤٩
أسيوط	—	٥٠	٥٠	٦	٤٠١	٦٦	٢٥
البحر الأحمر	٧	١٤	٢١	٢٨	٦٩	٣	٣٦
قنا	—	٦٦	٦٦	٦	٢٣	٤	٣١
سوهاج	—	٣٤	٣٤	١٣	٣٨١	٢٩	٥٦
أسوان	—	٣٣	٣٣	٣	١٩٣	٢٦	٣٠
مدينة الأقصر	٢	٧	٩	٣	٤١	١٧	٢٨
الإجمالى	٨٨	٩٥٥	١٠٤٣	٣٦٤	١٠٧٩٨	٣٠	٣٧%

المصدر : وزارة الإسكان - الهيئة العامة للتخطيط العمرانى - القاهرة ١٩٩٣ .

يتضح من هذا الجدول :

- إجمالى عدد المناطق المتدهورة بمصر ١٠٤٣ منطقة يسكنها ١٠,٧٩٨ مليون نسمة يمثلون ٣٧٪ من سكان الحضر منها ٨٨ منطقة تحتاج إلى إزالة وإعادة تعمير والباقي يحتاج إلى تطوير .
- القاهرة بها ٧٩ منطقة يسكنها ٣٢٪ من إجمالى سكان القاهرة منها ١١ منطقة تحتاج إلى إزالة شاملة .
- الجيزة بها ٣٢ منطقة سيئة يسكنها ٦٠٪ من إجمالى حضر المحافظة منها ٤ مناطق تحتاج إلى إزالة.
- القليوبية بها ٦٧ منطقة سيئة يسكنها ٦٤٪ من إجمالى سكان حضر المحافظة منها ٧ مناطق تحتاج إلى إزالة شاملة .
- الإسكندرية بها ٤٠ منطقة يسكنها ٣٥٪ من سكان المحافظة منها ٩ مناطق تحتاج إلى إزالة والباقي إلى تطوير .
- شمال سيناء والوادي الجديد لا توجد بهما مناطق عشوائية .

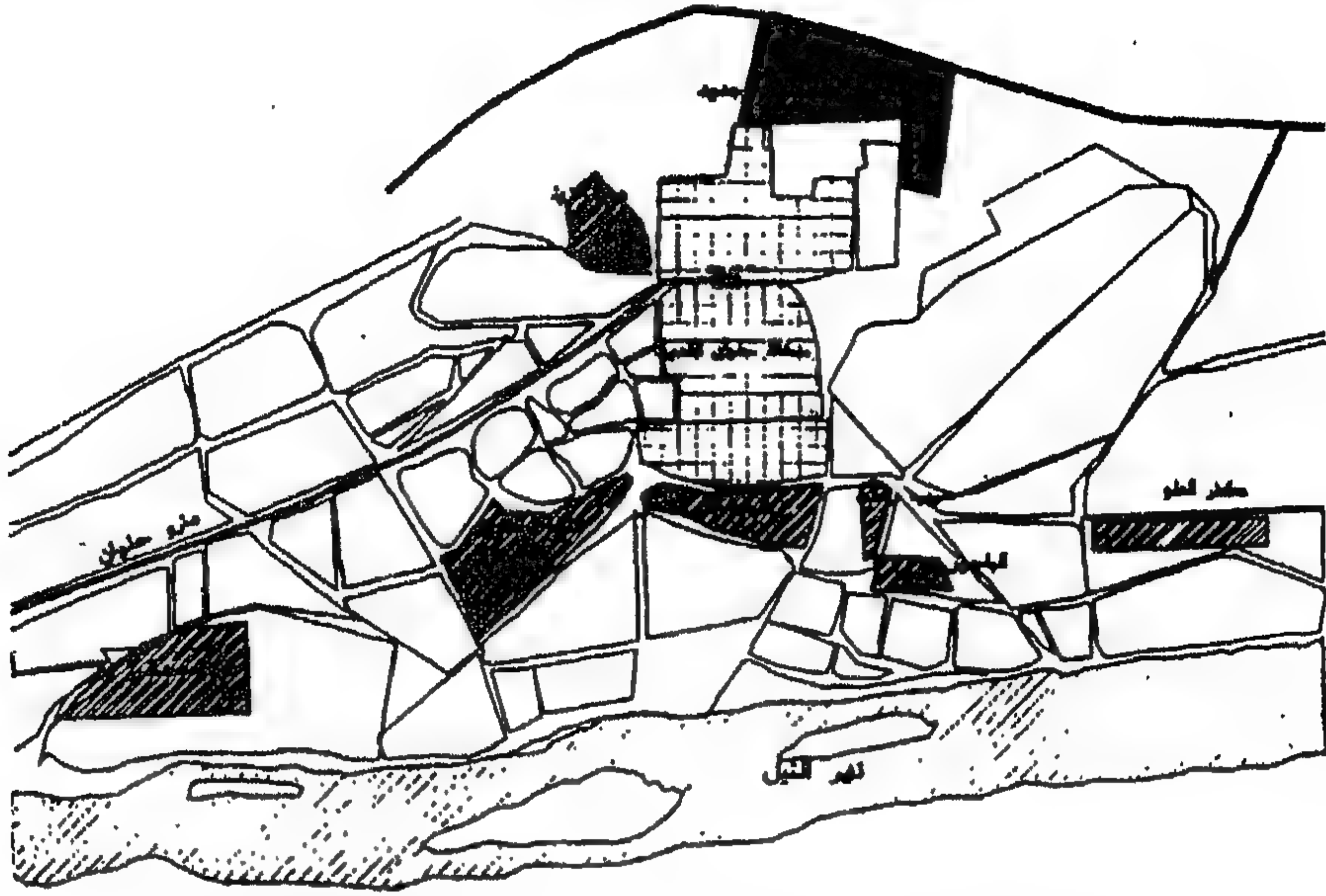
حلوان .

التطوير وشبكات الاستقبال

قامت وزارة الإسكان بالتعاون مع الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية بتنفيذ مشروع بمنطقة حلوان منذ عام ١٩٧٨م ، ويشمل المشروع إقامة تجمع سكنى جديد - على أساس الأخذ بأسلوب توفير المواقع والخدمات - يتكون من ٧٢٠٠ نواة وحدة سكن على مساحة ٣٧٣ فدان بالإضافة إلى تطوير بعض المجتمعات العشوائية (٧ عزب) شكل (٣٣) ، والمشروع يقع فى حى جنوب حلوان الذى يتميز بالتمركز الصناعى ، وبمعنى آخر يشتمل المشروع على جزئين :

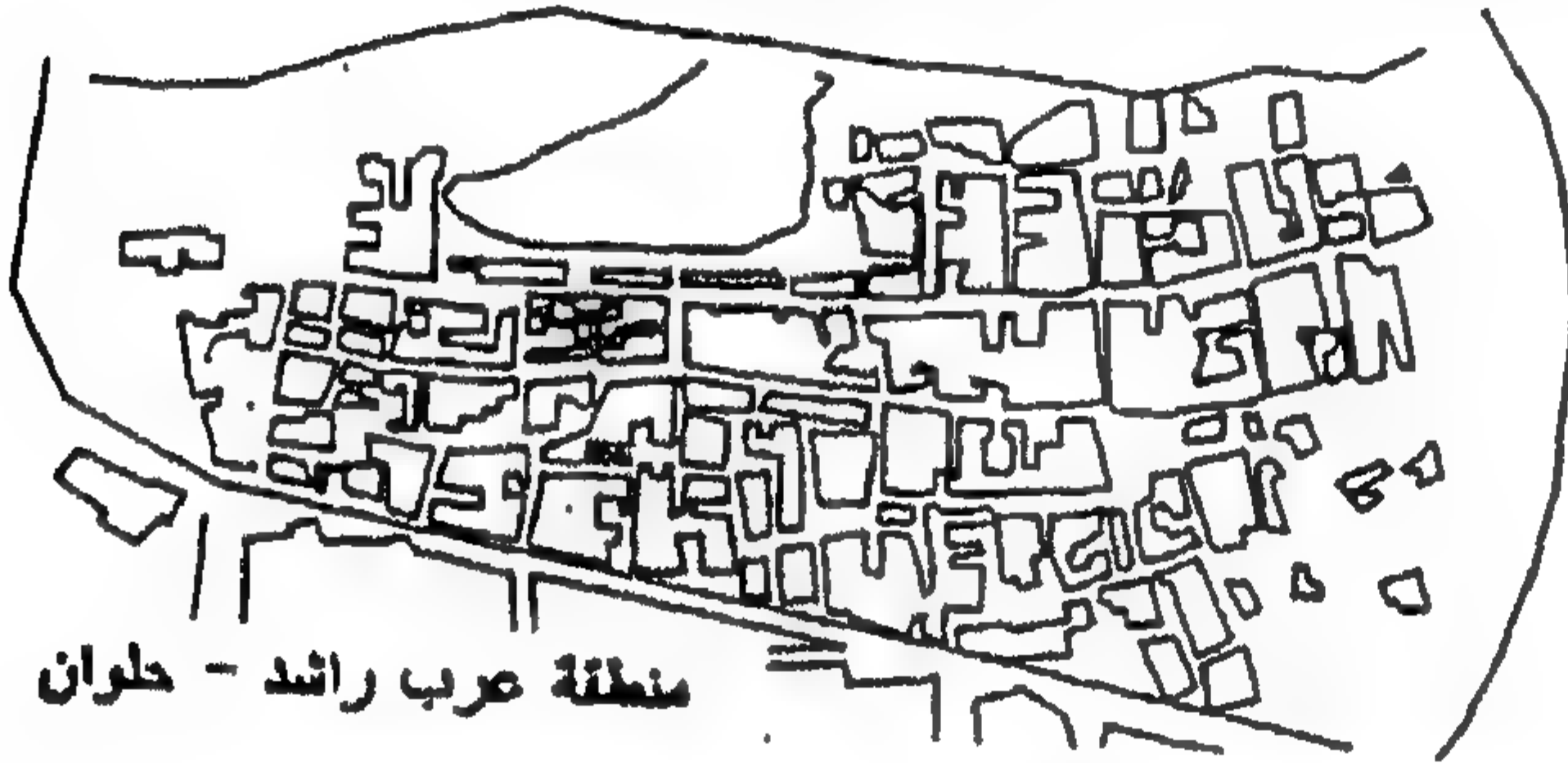
الجزء الأول : تطوير وتحسين سبع مناطق متخلقة يقيم فيها نحو ١٠٠ ألف نسمة (عام ١٩٧٨م) على مساحة ٤٧٧ فدان هى :

- عرب راشد ١٨ ألف نسمة
- عرب غنيم ٣٢ ألف نسمة
- عزبة صدقى ٢٦ ألف نسمة
- غنيم البحرية ٨ ألف نسمة
- كفر العلو ٨ ألف نسمة
- عرب زين ٥ ألف نسمة
- كفر الباجور ٢ ألف نسمة



الموقع العام لمشروع تطوير حلاون وموقع التجمع الجديد

المصدر : وزارة التعمير



منطقة عرب راشد - حلاون

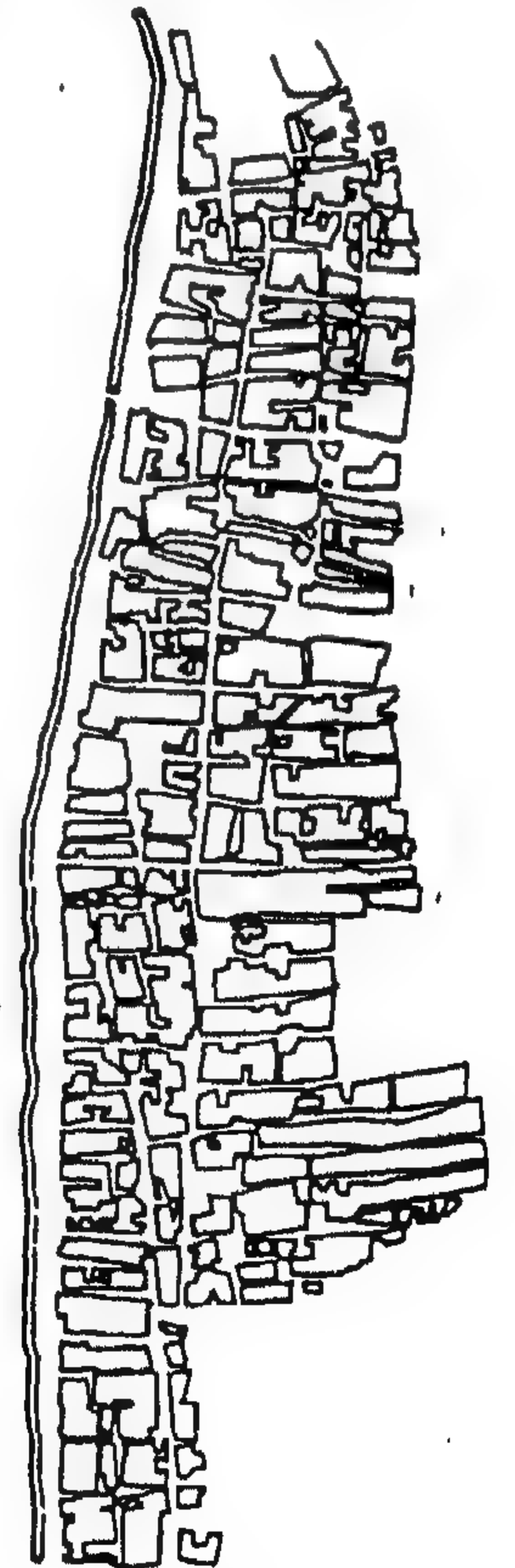
منطقة عرب عظيم - حلاون



المخطط العام
للتجمع السكني الجديد بحلاون

- 1 مزارع للفاوس .
- 2 المجموع والكفاح .
- 3 مزارع الخدمات العامة .
- 4 المزرعة .
- 5 الطريق الرئيسي .

التسكن المزدوجة
مجاورة مكاملة .



شكل (٣٣) مشروع تطوير حلاون

الجزء الثاني : إنشاء مجمع سكنى جديد على أساس إنشاء وحدات سكنية جديدة لمحدودى الدخل ، وإحلال مناطق التطوير بالمشروع الأول على أساس أن يستوعب ١١٥ ألف نسمة ، وتقوم فكرة هذا التجمع على ما يعرف بالمسكن النواة Core House حيث يتم توصيل جميع المرافق للموقع ، ومساعدة المنتفعين بالمشروع فى تكوين نواة المسكن من العناصر الأساسية به ، ثم يقوم المنتفع بنفسه بعد ذلك ومن خلال مساعدته بالقرض بإستكمال المسكن ليصبح وحدة سكنية تتكون من ٣ حجرات بمنافعها .

تطوير السبع عزب : السبع عزب مناطق عشوائية متخلقة عمرانيا وإجتماعيا وإقتصاديا ، تتميز بإرتفاع الكثافة السكانية ونقص شديد فى المرافق الأساسية والخدمات العامة ، وتدهور النواحي البيئية والصحية ، وتدهور العمران من مباني ووحدات سكنية لا تصلح للحياة الأدمية ، وترتفع نسبة الأمية بين السكان وغالبيتهم من أصل ريفى يعملون فى المصانع المجاورة (عمالة غير ماهرة ونصف ماهرة) من ذوى الدخل المحدودة.

أهداف المشروع

- تحسين الظروف البيئية للمناطق السبع من خلال توفير شبكة بنية أساسية وتمهيد وتعبيد الطرق .
- تأكيد دور المشاركة الشعبية فى العمل على تطوير وتحسين المجتمع .
- رفع مستوى معيشة السكان عن طريق تنشيط الإستثمارات الصغيرة وتوفير القروض اللازمة لذلك بفوائد مخفضة .
- تشجيع السكان على إستخدام مواردهم الخاصة فى مجال الإسكان وتوفير القروض الميسرة وذلك فى مقابل تقنين ملكيتهم للأرض .
- توفير الخدمات التعليمية والصحية والترفيهية .
- خلق فرص عمالة جديدة من خلال تشجيع قيام المشروعات الحرفية الصغيرة .
- رفع كفاءة العاملين من خلال توجيهات لدورات تدريبية والعمل الفعلى بالمشروع .

وتتكون عناصر المشروع من :

- الإرتقاء بعناصر البنية الأساسية : تطهير المصارف - مياه الشرب - صرف صحى - كهرباء
- توفير الخدمات العامة من مراكز إجتماعية وصحية ومدارس ومراكز شباب
- منح قروض لتحسين المساكن وتنمية المشروعات الحرفية الصغيرة .
- الإرتقاء بالبيئة من خلال رصف الطرق وجمع القمامة .

مشروع شبكات الإستقبال - المواقع المجهزة بالمرافق*

خطط لتجمع سكنى جديد للعاملين بمصانع حلوان من ذوى الدخول المحدودة ، ويهدف المشروع إلى توفير ٧٢٠٠ نواة وحدة سكنية على مساحة ٣٧٣ فدان قابلة للإمتداد الأفقى والرأسى مستقبلا شاملة المرافق والخدمات ، كما يهدف المشروع إلى مشاركة المنتفعين في إدارة مجتمعهم وبناء مساكنهم بالجهود الذاتية الموجهة .

ويقع المشروع فى الصحراء الواقعة شرق حلوان ويحده شرقا طريق أوتوسنتراد مصر الجديدة - حلوان ومدينة ١٥ مايو ، وشمالا خندق منحدر الوادى ، ويخترق الموقع من الشرق إلى الغرب طريقان لربط الموقع بمدينة حلوان ، ويصل فرق المنسوب إلى ٤٥ مترا .

تم تخطيط الموقع على أساس تجمع سكنى متكامل يضم عشر مجاورات سكنية ، بحيث تتجمع هذه المجاورات حول طريق رئيسى موزع عليه الخدمات ، وأثرت مظاهر السطح على التخطيط ، وتم إستغلالها كمحددات للمجاورات السكنية ، ويتراوح حجم سكان المجاورة بين ١٠ - ١١ ألف نسمة تضم نحو ٧٠٠ قطعة، وتنقسم المجاورة إلى منطقتين كل منطقة يتوسطها مدرسة ، ويتوسط المجاورة مسجد .

تم تخطيط مواقع الخدمات على مستويين : مستوى المجاورة ومستوى التجمع ، مستوى المجاورة : يضم مدرستين تعليم أساسى ومسجد ، أما مستوى التجمع فيضم مدرستين ثانويتين ومركز إجتماعى ومركز صحى ومكتب بريد ومطافئ .

صمم المشروع على أساس أن يستوعب نحو ١٠٨ ألف نسمة عام ٢٠٠٠ بكثافة ١٣٨ نسمة/فدان بحيث يصل نصيب الفرد على مستوى المنطقة كلها ١٤,٥ م^٢ ، وإستعمالات الأرض ٥٨% من المساحة لقطع الأراضى السكنية والخدمات والفراغات شبه الخاصة ، ٤٢% طرق وفراغات ومناطق مفتوحة .

قطع الأراضى : تم تخطيط مساحات متباينة لتلائم المتطلبات الخاصة لكل أسرة حسب إمكانياتها على الوجه التالى :

- ٨٠% من إجمالى عدد القطع للمنتفعين (الفئات المستهدفة) تتحصر فى ثلاثة أنواع من المساحات هى: ٥٦ ، ٦٨ ، ٨٤ متر مربع .

- ٢٠% من إجمالى عدد القطع تتحصر فى نوعين من المساحات هما ١٠٠ ، ٢٠٠ متر مربع تباع بالمزاد العلنى بسعر السوق ، وذلك بهدف توفير دعم ذاتى للمشروع .

وبالنسبة للوحدات السكنية فقد تم عمل ثلاث نماذج إسكان بحيث يسمح للمنتفع إختيار أحدها طبقا

* - وزارة الإسكان - هيئة التخطيط العمرانى .

- الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية بالقاهرة - مجموعة ولبر سميث . تجربة تطوير الأراضى فى حلوان - القاهرة

لإحتياجاته ومستوى دخله ، وقد إعتمد التصميم على وجود ثلاثة بدائل للوحدات السكنية هي :

- قطعة أرض بتوصيلات المرافق .
 - قطعة أرض بتوصيلات المرافق + مطبخ وحمام بمساحة ٨,٨ م^٢ .
 - قطعة أرض بتوصيلات المرافق + مطبخ وحمام + غرفة بمساحة ١٧,٧ م^٢ .
- تمويل المشروع : يعتمد المشروع على التمويل الذاتى - حصيلة بيع الأراضى - بالإضافة إلى بعض المساعدات الخارجية (الحكومة المصرية والهيئة الأمريكية) وهى :
- حصيلة بيع قطع الأراضى المتميزة ذات المساحات الكبيرة (١٠٠ ، ٢٠٠ م^٢) بالمشروع وتم تحديد سعر المتر على أساس دراسة سوق الأرض بمدينة حلوان .
 - المساعدات الخارجية تمثلت فى منحة من الهيئة الأمريكية للتنمية الدولية قدرها ٨٠ مليون دولار وأخرى مثلها من الحكومة المصرية (أى إجمالى المساعدات ١٦٠ مليون دولار) وقد وزع هذا المبلغ على مشروعات البنية الأساسية (٥٧%) والخدمات العامة (١٤%) والقروض (١٣%) وتصميمات المباني والمرافق (٦%) وأنشطة أخرى (١٠%) .
 - كما وزع المبلغ من جهة أخرى إلى ٢٠% لمناطق التطوير ، ٧٣% للتجمع الجديد ، ٧% مصاريف إدارية.

ب- القروض : قام المشروع بتمويل القروض التى وصل عددها إلى أكثر من ٢٣ ألف قرض وتنقسم إلى :

- قروض لتحسين المسكن وإضافة وحدة جديدة - بحد أقصى ٢٥٠٠ جنيه للوحدة .
- قروض للحرفيين - بحد أقصى ٥٠٠٠ جنيه للحرفى .

الحيارة والملكية : يمتلك الفرد الوحدة السكنية أما ملكية قطع الأراضى والممتلكات العامة فى كل مجاورة تكون مملوكة على المشاع لجمعية الملاك ، حيث توجد بكل مجاورة ، وتتكون من ملاك الوحدات السكنية .

الإدارة : أنشئ جهاز للإشراف على المشروع عام ١٩٧٩ يتكون من ٢٠٠ فرد ، يتولى الجهاز وضع السياسات العامة ، وتحديد الأولويات والإشراف على عقود التصميم ، وتمويلها ، والإشراف على تنفيذ وتنظيم البناء وتقسيم الأراضى ، والتنسيق بين الهيئات والجهات الحكومية فى الأعمال المتعلقة بالمشروع .

حى السلام (أرض الحكر) - الإسماعيلية

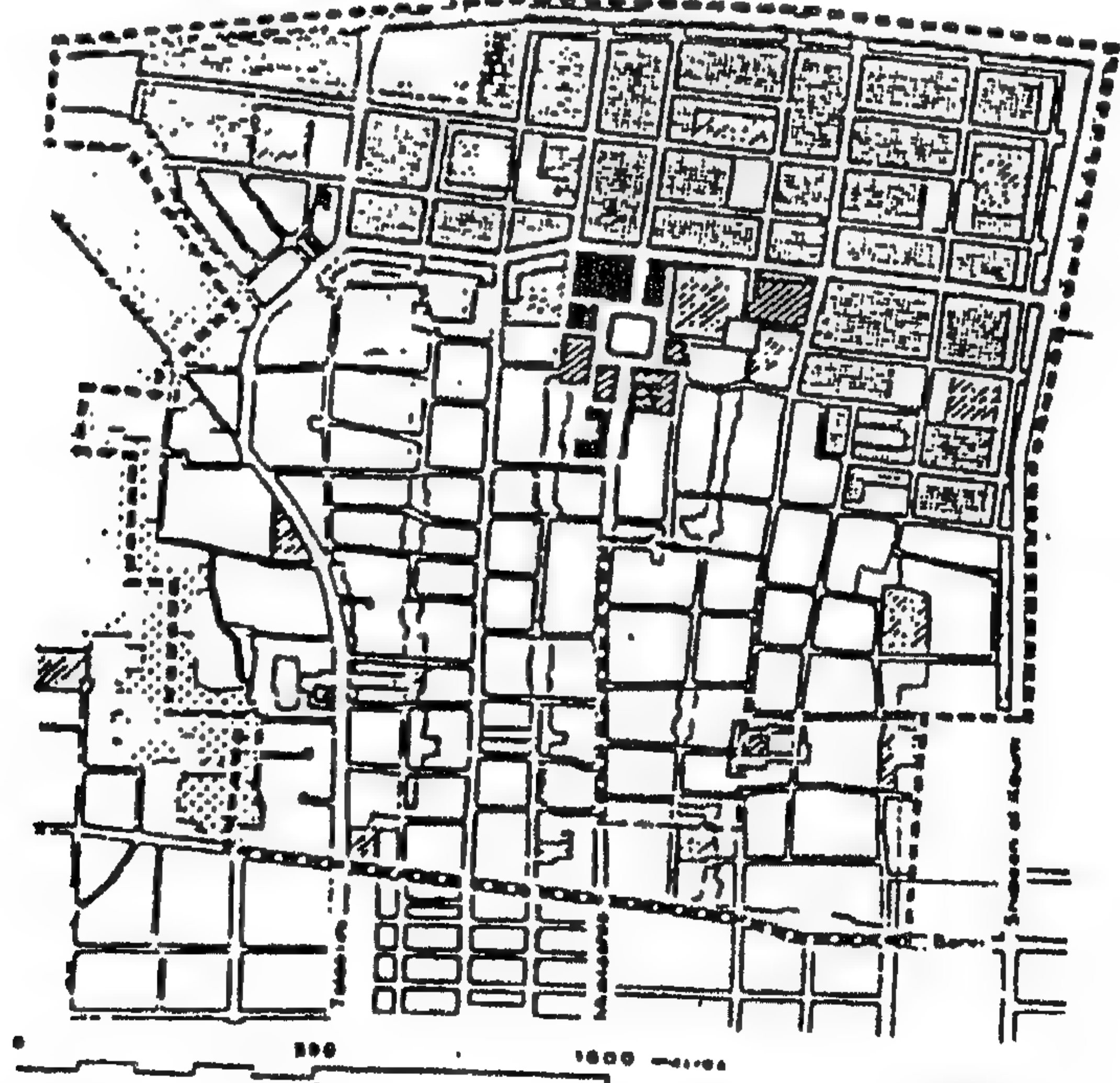
التطور وشبكات الإستقبال

هو أحد المشروعات الناجحة التى أقيمت فى مصر الذى يجمع بين :

- الإرتقاء بمنطقة متدهورة (أرض الحكر) شكل (٣٤) .
- مشروع شبكات الإستقبال - الأخذ بأسلوب توفير المواقع المجهزة بالمرافق والخدمات .



المخطط العام لمشروع تطوير حي السلام بالاسماعيلية
إعادة تخطيط المنطقة المتدهورة + تخطيط الأرض القضاء



المصدر : وزارة التعمير

- | | |
|-----------------------------------------|---------------------------|
| EXISTING DEVELOPMENT | NEW SOCIAL FACILITIES |
| EXISTING DEVELOPMENT OUTSIDE STUDY AREA | OPEN SPACE |
| NEW SHOP & WORKSHOP CONCENTRATIONS | AGRICULTURE |
| NEW LOW COST PLOTS | SUB CENTRES |
| NEW CONCESSION AREAS | DETAILED IMPROVEMENT AREA |
| NEW SCHOOL | PROJECT AREA BOUNDARY |

شكل (٣٤) مشروع تطوير حي السلام بالاسماعيلية

إعتمد المشروع إلى حد كبير على التمويل الذاتى والمشاركة الشعبية ، ويقع شمال مدينة الإسماعيلية - ويبعد عنها ٢ كيلومتر .

بدأت أعمال التطوير بمدينة الإسماعيلية بعد عودة الحياة إلى المدينة بعد حرب أكتوبر ١٩٧٣ ، حيث تم إعداد مخطط عام للمدينة حدد فيه منطقتى حى السلام (أرض الحكر) وحى أبو عطوة كمرحلة أولى لمشروعات الإرتقاء ، ويحتوى مشروع حى السلام على جزئين :

- المنطقة القديمة وتبلغ مساحتها ١,٣٢ كم^٢ يسكنها ٣٧ ألف نسمة (١٩٧٨م) .

- المنطقة الجديدة وتبلغ مساحتها ٠,٩٤ كم^٢ أرض صحراوية لإقامة مشروع الموقع والخدمات عليها .

المنطقة القديمة * : منطقة عشوائية وضع يد متخلفة عمرانيا وإجتماعيا واقتصاديا ، تنقصها المرافق والخدمات العامة ، تقع شمال الكتلة العمرانية لمدينة الإسماعيلية ، ويبلغ عدد سكانها ٣٧ ألف نسمة ، ٤٠% من سكان المنطقة نازحون من محافظة الشرقية ومحافظات الصعيد ، وأغلب سكان المنطقة (٧٠%) ملاك بوضع اليد والباقي مستأجرون ، ونصف سكان المنطقة من ذوى الدخل المنخفضة المستقرة (من صغار العاملين بالحكومة) وحوالى ربع سكان المنطقة من ذوى الدخل المنخفضة غير المستقرة (من الباعة الجائلين والعمال نصف المهرة) .

وأغلب مساكن المنطقة منفصلة تتكون من دور واحد ، والمساكن التى تتكون من دورين فأكثر هى القريبة من الكتلة المبنية لمدينة الإسماعيلية ، وتتراوح مساحة المسكن بين ٥٠ - ٤٠٠ م^٢ ، غالبية المباني من الطوب اللبن وقلة من مواد بناء حديثة ، الشوارع غير منتظمة إلا من إمتدادات شوارع المدينة ، غير ممهدة تكثر بها القمامة وتنقصها المرافق عدا الكهرباء وبعض حنفيات المياه العمومية ، كما تنقصها الخدمات العامة إلا من مدرسة ابتدائية واحدة .

١- أهداف المشروع

- أ- التنظيم العمرانى للمنطقة من خلال تحديد اتجاهات النمو وخطوط تنظيم الشوارع .
- ب- رفع القدرة الإستيعابية للمشروع .
- ج- توفير الخدمات العامة والبنية الأساسية .
- د- إستقطاب جهود وطاقات الشباب وتوجيهها لخدمة المجتمع .
- هـ- خلق قيادات وكوادر قادرة على خدمة المنطقة .
- و- المساهمة فى حل مشاكل الإسكان والحد من ظهور المناطق العشوائية .

* - وزارة الإسكان - هيئة التخطيط العمرانى .

- الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية بالقاهرة - مجموعة ولبر سميس . تجربة تطوير الأراضى فى الإسماعيلية -

القاهرة ١٩٩٠ .

ز- الحد من الإمتدادات. على الأرض الزراعية .

٢- عناصر المشروع

- إعتد في توفير الخدمات العامة على جهتين للتمويل :

- ميزانية المشروع المتمثلة في حصيلة بيع الأراضي وتم من خلالها تنفيذ خدمات المركز الرئيسى .
- دعم خارجى تم من خلاله تنفيذ عدد من مشروعات خدمات المراكز الفرعية كالمدارس ومراكز الشباب والعيادات الصحية والمراكز الإجتماعية .

٣- تحسين المساكن : تم تشجيع السكان على تحسين مساكنهم من خلال حيازة مستقلة للأرض بنظام التملك المؤجل ، حتى يكون ذلك حافزا على إحترام إشتراطات التخطيط والتحسين التى وضعت بمعرفة المشروع .

٤- توفير البنية الأساسية : روعى فى مد شبكات المرافق التدرج والتقدم كلما زادت الإمكانيات ، فمثلا أنشئ فى البداية ٤٠ حنفية لتوفير مياه الشرب لسكان المنطقة ، ثم إستبدلت مع تقدم المشروع بشبكة مياه ، نفذت على ثلاث مراحل حسب توافر الموارد المالية ، كما قام المشروع فى البداية بمساعدة السكان فى كسح خزانات الصرف الصحى عن طريق توفير سيارات كسح ، ثم أنشئت شبكة صرف صحى كاملة .

الأرض : كان لوجود أرض فضاء غير مخططة بمنطقة المشروع ميزة كبرى لحل كثير من المشاكل التى ظهرت بمنطقة التطوير ، حيث أمكن للمشروع إستخدام هذه الأرض الفضاء فى الآتى :

- البيع بالسعر الجارى لسوق الإسكان بالمزاد لبعض القطع المتميزة لزيادة دخل المشروع .
 - إستخدامها فى عمليات إحلال السكان الذين إزيلت مساكنهم نتيجة لعمليات التطوير مثل توسعة الشوارع .
 - توفير قطع أرض جديد لتلبية الإحتياجات المتريدة لقطع الأرض فى منطقة التطوير .
 - إقامة الخدمات غير المتوفرة بالمنطقة .
 - إستخدامها كمناطق خضراء أو ملاعب أو مراكز شباب .
- وقد خططت هذه المنطقة على أساس الأخذ بأسلوب شبكات الإستقبال .

مشروع شبكات الإستقبال : تبلغ مساحة المنطقة التى أقيم عليها المشروع ٠,٩٤ كم^٢ جهز لها مخطط متكامل مع المنطقة القديمة السابق تناولها وبمعنى آخر تم إعداد تخطيط لحي السلام (أرض الحكر) شمل الحى القديم (منطقة التطوير والبالغ مسطحها ١,٣٢ كم^٢) والحي الجديد البالغ مسطحه ٠,٩٤ كم^٢ .

خطط الحى الجديد على أساس تقسيمه إلى : مجاورات - مراكز فرعية - مركز الحى ، حجم المجاورة نحو ١٠ آلاف نسمة ، تتكون من قطع يتراوح عددها بين ٧٠٠ - ٩٠٠ قطعة ، وخططت الخدمات على أساس منطقة ترفيهية ومدرسة إبتدائية ومسجد لكل مجاورة ، ويشمل المركز الغربى الخدمات الموجوده بالمجاورة يضاف إليها عيادة صحية ووحدة إجتماعية ومركز خدمة المجتمع ، أما مركز الحى فيشمل الخدمات

العامة الرئيسية ، ويقع هذا المركز على حافة المنطقة ، وإستعمالات الأرض ٦٥٪ من المساحة لقطع الأراضي السكنية وقطع الخدمات والفراغات شبه الخاصة ، ٣٥٪ طرق وفراغات ومناطق مفتوحة ، وصمم المشروع على أساس أن يستوعب ٩٠ ألف نسمة عام ٢٠٠٠ بكثافة ٣٠٠ فرد/هكتار بحيث يصل نصيب الفرد إلى ٢٥م^٢.

قطع الأراضي : تم توفير مساحات متباينة لتلائم المتطلبات الخاصة لكل أسرة حسب إمكانياتها على الوجه الآتى :

- ٢٥٪ من إجمالى القطع تتراوح مساحتها ما بين ٧٢ - ٩٠ م^٢ .
- ٦٥٪ من إجمالى القطع تتراوح مساحتها ما بين ١٠٨ - ١٣٥ م^٢ .
- ١٠٪ من إجمالى القطع تتراوح مساحتها ما بين ١٤٤ - ١٦٢ م^٢ + قطع متميزة تتراوح بين ٣٦٠ - ٥٧٦ م^٢ .

وبالنسبة للوحدات السكنية فقد تم عمل نماذج إرشادية لمسكن تتراوح مساحتها ما بين ٧٢ - ١٣٥ م^٢ على أساس أن تستوعب أصغر وحدة سكنية أسرة ذات حجم متوسط .

التمويل والإدارة : يعتمد المشروع أساسا على التمويل الذاتى - حصيلة بيع الأراضي - بالإضافة إلى بعض المساعدات الخارجية من الحكومة المصرية والهيئة الأمريكية :

أ- حصيلة بيع الأراضي : قسمت ارض المشروع إلى ثلاثة أنواع :

- أراضى متميزة بالحى الجديد من المشروع .
- تمليك اراضى واضعى اليد لحائزيها بأسعار .
- بيع قطع الأراضي بالحى الجديد للأهالى بنظام القرعة - حيث قسمت الأرض إلى ٢٠٦٥ قطعة بمساحات متباينة وحددت مساحتها تبعا لموقعها من الطرق : طرق رئيسية - فرعية - داخلية ، ولموقعها بالنسبة للنواحي .

وتم تأجيل حيازة الملكية للسكان لمدة ٥ سنوات حتى يستكمل المشروع ولتجنب المضاربة العقارية على الأرض التى كانت تباع للأهالى بسعر أقل من سعر السوق .

ب- المساعدات الخارجية تمثلت فى شكل منحة من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية بالإشتراك مع الحكومة المصرية فى تنفيذ مشروعات البنية الأساسية وتبلغ قيمة هذه المساهمة من الوكالة والحكومة نحو ١٠ مليون جنيه .

وأنشئ لإدارة المشروع جهاز مستقل ، إستعان بالخبراء من خارج المشروع فى مراحل العمل الأولى ،

ثم تكونت مشروعات عمل بالمشروع ، ويتكون الجهاز من سبعة أقسام هى : المساحة - الخدمة الإجتماعية - العلاقات العامة - الشئون الإدارية - الشئون المالية - حماية الأراضي - التخطيط العمرانى .

وتمثلت المشاركة الشعبية فى الآتى :

- إشترك السكان فى مناقشة وإقرار التخطيط العام للمشروع .
- تحديد أسعار بيع الأراضى بالمنطقة القديمة حسب مقدرة السكان المادية (سعر المتر المربع تراوح بين ٢ - ٤ جنيه) .
- المساهمة الذاتية فى عملية تحسين وبناء المساكن .
- الإشتراك فى أعمال النظافة وتجميل المنطقة .
- مساعدة إدارة المشروع فى المراحل الأولى فى أعمال المسح الميدانى على الطبيعة والحصر الاجتماعى للسكان .
- توفير بعض أنواع الخدمات مثل الخدمات الدينية والتجارية .

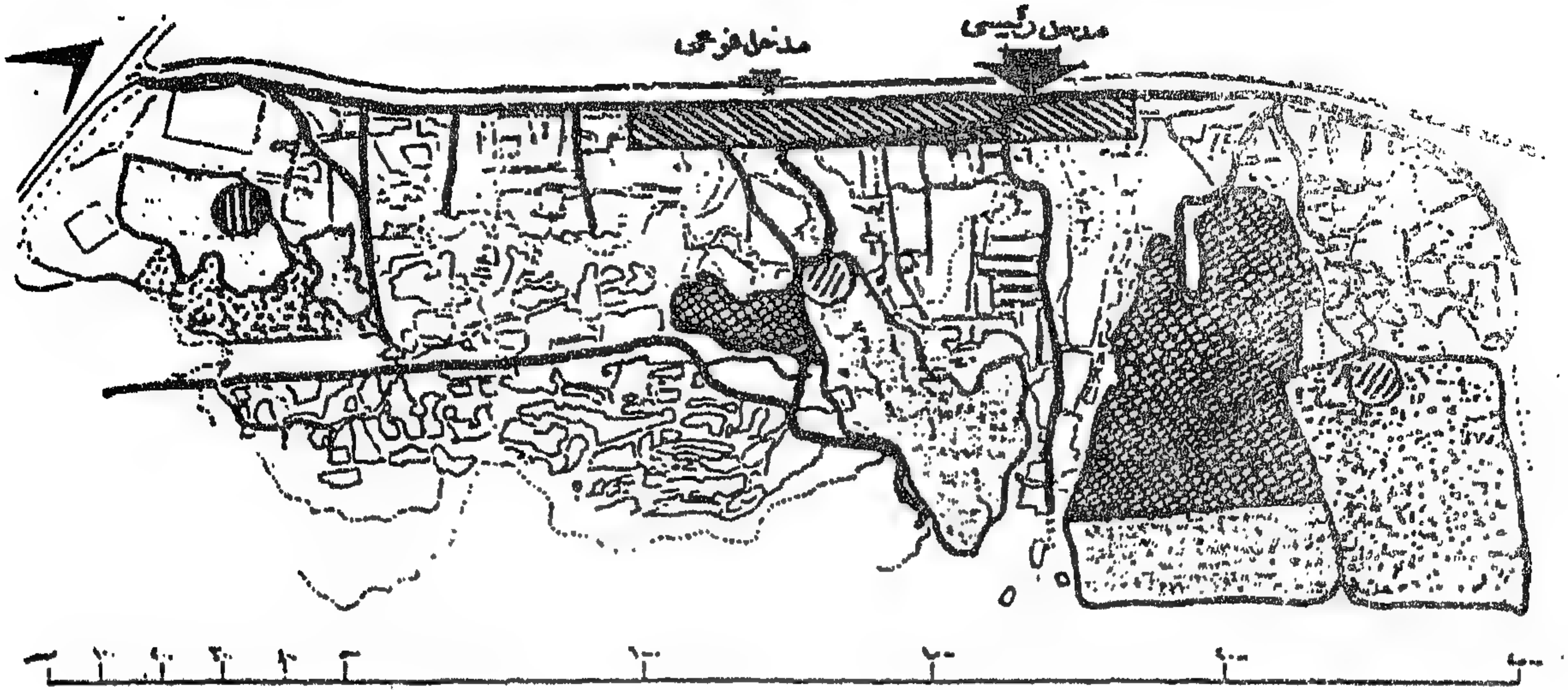
تطوير منطقة الزبالين بالقاهرة

شمل برنامج تطوير منطقة الزبالين التى تقع شرق القاهرة* :

- تحسين بيئة الوحدة السكنية من خلال التصميم المعمارى الذى يحقق متطلبات الرعاية والنظافة ويساعد على تكوين جزء سكنى ملائم مع الفصل التام بين الحظرة وبقية عناصر المسكن وتوفير الخدمات الأساسية للمسكن مثل دورة المياه ودهان الواجهات .
- تحضير التخطيط العام للمنطقة شكل (٣٥) الذى يشمل إستعمالات الأرض : الإسكان - الخدمات - الصناعة - المخازن - الكنائس - فرن حرق القمامة - شبكة الطرق ، وقد أخذ فى الاعتبار صعوبة إحداث تغيير كبير فى إستعمالات الأرض الحالية سوى ما يمكن إضافته من خدمات للمنطقة فى مركز إدارى وتجارى وثقافى ، مع صعوبة إحداث تغيير كبير أيضا فى شبكة الطرق ، وبالتالي فإن الدراسات تركزت أساسا على إنشاء مركز التجمع وهى المنطقة الصناعية ، وتطوير الإسكان وتحسينه سواء من حيث التصميم الداخلى أو من حيث مواد البناء مع وضع برنامج زمنى مرحلى يتم من خلاله تغيير الهيكل العمرانى للمنطقة وليكن من ١٥ - ٢٠ عام (بمعدل ٥٠ منزل/سنة) .
- وبالنسبة للخدمات فقد روى تزويد المنطقة بمركز خاص Commuting Center على مساحة ١٦ ألف متر مربع يضم عدد من الخدمات التعليمية والصحية المطلوبة والمقترحة والتى تساهم فى رفع مستوى البيئة، كما روى تزويد المنطقة ببعض المصانع التى تساعد على زيادة الدخل ورفع مستوى معيشة السكان ،

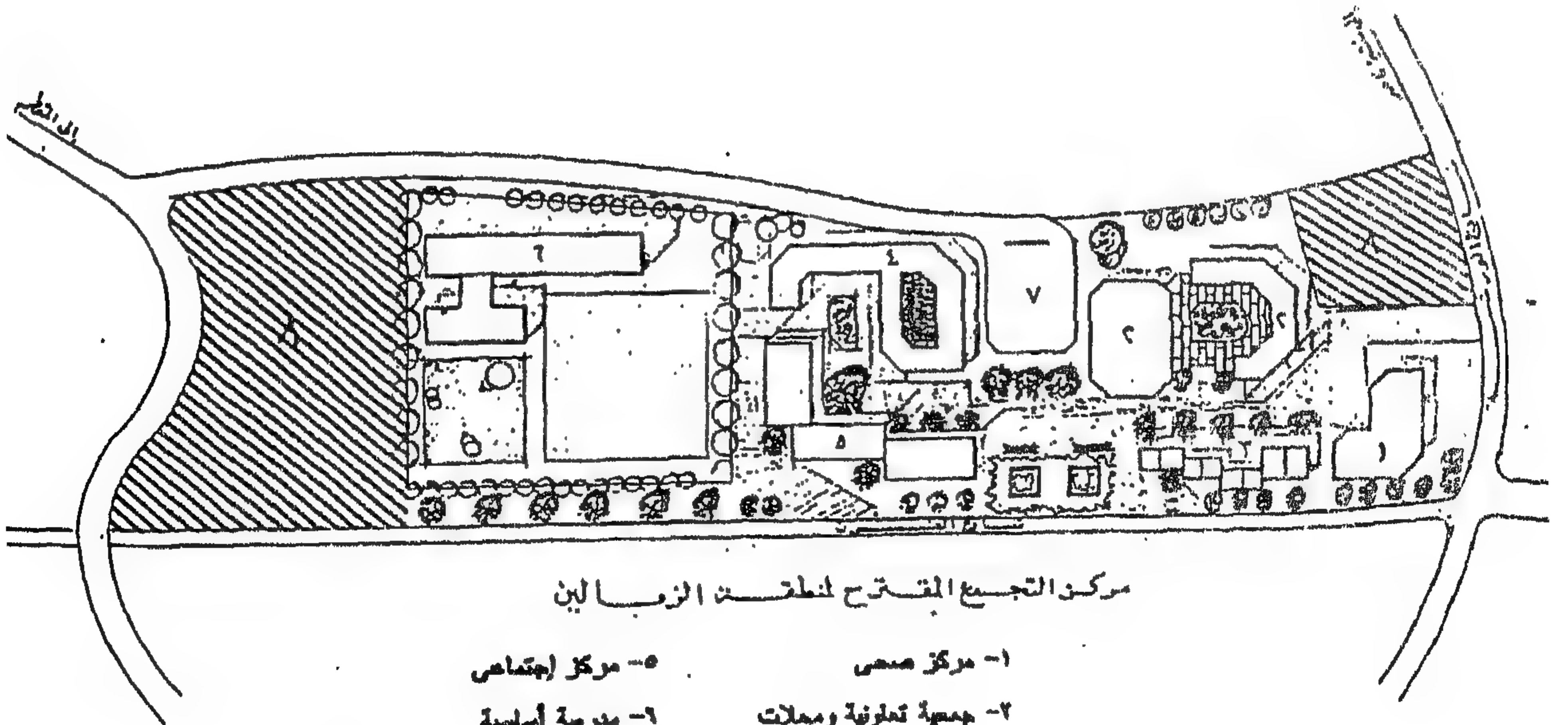
* وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان : الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ومحافظة القاهرة : الإرتقاء

بمنطقة الزبالين بمنشأة ناصر . القاهرة .



- مساحة الخضراء داخلية
 ضاحية الخضراء والإستراحة والإسكان
 منطقة الخدمات العامة
 قطاع مركز الخدمات الخارجية
 ساحة عامة
 ساحة الخدمة
 غرسات شجرية

المخطط المقترح لتحسين وضع الكفاية في منشأة ناصر والزباليين



مركز التجميع المقترح لمنطقة الزباليين

- ١- مركز صحي
 ٢- جمعية تعاونية ومخازن
 ٣- مخازن حرفية
 ٤- مركز ثقافي
 ٥- مركز اجتماعي
 ٦- مدرسة أساسية
 ٧- انتظار سيارات
 ٨- مبنى إقامة
- المصدر : وزارة التعمير

شكل (٣٥) مشروع تحسين منشأة ناصر والزباليين

تجمع هذه المصانع فى المنطقة الصناعية المقترح إنشائها شرق التجمع .

* وبالنسبة لتطوير شبكة الطرق إتضح أن هناك ثلاثة شرايين رئيسية تؤدي إلى الموقع يجب تطويرها .

وجاء فى التوصيات العامة لتحسين المنطقة :

- ١- الإمتداد الرأسى للعمران (لعدم إمكانية التوسع الأفقى) عند إعادة بناء البيوت المتهاكلة والإرتفاع إلى دورين أو أكثر .
- ٢- أن يصاحب التحسين نشر الوعى الثقافى والتعليمى لدى السكان وحسن إستخدام المرافق .
- ٣- الإهتمام بالنواحي الصحية بإنشاء منازل مزودة بحظيرة منفصلة عن باقى المنزل وبحائط كامل مع إنشاء مصنع للسجاد يقوم بشراء مخلفات الحيوانات من الأهالى - وكذا إنشاء عدد من المكابس ومصنع تصنيع مكونات القمامة ، وتحديد أماكن التخلص منها .
- ٤- منع تقاطع خطوط سير عربات القمامة مع خطوط سير العربات الآلية .

تطوير شمال البساتين

- بناء على الدراسات التحليلية التى شملت محددات التنمية وأوجه القصور أمكن تحديد إطار الإرتقاء بمنطقة شمال البساتين (١٩٩٢) فى ٤ محاور *
- الحد من التزايد السكانى لتفادى ظاهرة التزاحم والتكدس السكانى عن طريق ربط برامج تنمية هذه المناطق ببرامج تنمية المجتمعات العمرانية الجديد .
 - إستغلال الأرض الفضاء لتلبية إحتياجات السكان من الخدمات العامة الأساسية .
 - تحسين شبكة الطرق الداخلية وربطها بالطرق الرئيسية للإقليم .
 - تحسين شبكة المرافق العامة وإستكمالها .
- ويتم تحقيق ذلك عن طريق :

- ١- التنمية العمرانية للمنطقة : يحدد مفهوم الإرتقاء بالمنطقة التوزيع المكانى لأهم الإستعمالات العمرانية ، ويتطلب مفهوم الإرتقاء التدخل بمستويين أساسيين هما : مستوى القاهرة الكبرى ومستوى المنطقة موضوع الدراسة ، فمعظم سكان المناطق العشوائية يقدون من الأحياء المزدهمة ، لذا يجب دراسة تحويل راغبي الخروج من هذه الأحياء نحو التجمعات العمرانية الجديدة ، وجدير بالذكر أن التجمع العمرانى المجاورة للقطامية هو أنسب التجمعات فى مجال المساهمة فى تخفيف الضغط على المناطق

* ماجد محمد المهدي : النمو العشوائى وأساليب معالجته وتطبيق ذلك على القاهرة الكبرى - رسالة دكتوراه - جامعة

العشوائية الواقعة شرق القاهرة ، كذلك يجب تصنيف الإستعمالات المقلقة للراحة والملوثة للبيئة وتحديدها بهدف نقلها إلى المناطق المخططة لها .

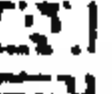
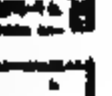








- ٢- الخدمات العامة : توفير الخدمات العامة التي تفتقر إليها المنطقة مع دعم كفاءة الخدمات الموجودة وبخاصة خدمات التعليم والصحة .
 - ٣- تحسين المناطق المنخفضة المعرضة لمياه الرشح بهدف القضاء على ظاهرة طفح المياه المتكرر والتي تؤثر على الصحة العامة وعلى مباني المنطقة وذلك عن طريق إجراء الدراسات الفنية اللازمة .
 - ٤- إعادة بناء المناطق المتدهورة غير الملائمة للسكنى بالإستفادة من إمكانات مواقعها وبما يتفق مع إحتياجات سكانها ، على أن تتم عملية إحلال وتجديد المناطق المتدهورة تدريجيا .
 - ٥- الإستفادة من الأرض الفضاء والجيوب العمرانية المتبقية عن طريق تخطيط تفصيلي وأسلوب إستغلالها .
 - ٦- إقتراح بإنشاء أحزمة خضراء فاصلة بين الأحياء السكنية وبعض الإستعمالات الأخرى مثل الصناعات القائمة بشمال المنطقة ، ومزرعة البط في الجنوب ومحطة معالجة المجارى بالغرب .
 - ٧- المرور : تحسين حالة المرور بتطوير مداخل ومخارج المنطقة وسبل الوصول إليها وربطها بشبكة الطرق المقترحة على مستوى القاهرة ، مع تصميم شبكة طرق داخلية لخدمة جميع أجزاء المنطقة بكفاءة ، وتوفير مساحات لإنتظار السيارات .
 - ٨- المياه الصرف الصحي : تحسين شبكة مياه الشرب ورفع كفاءتها ورفع الضغط بها وتوصيلها للمناطق المحرومة ، وكذا تحسين شبكات الصرف الصحي لإستيعاب التوقعات المستقبلية ولمنع حدوث طفح المجارى عن طريق إنشاء محطات رفع لخدمة المناطق المنخفضة .
- ويوضح شكل (٣٦) إستراتيجية تنمية المنطقة .

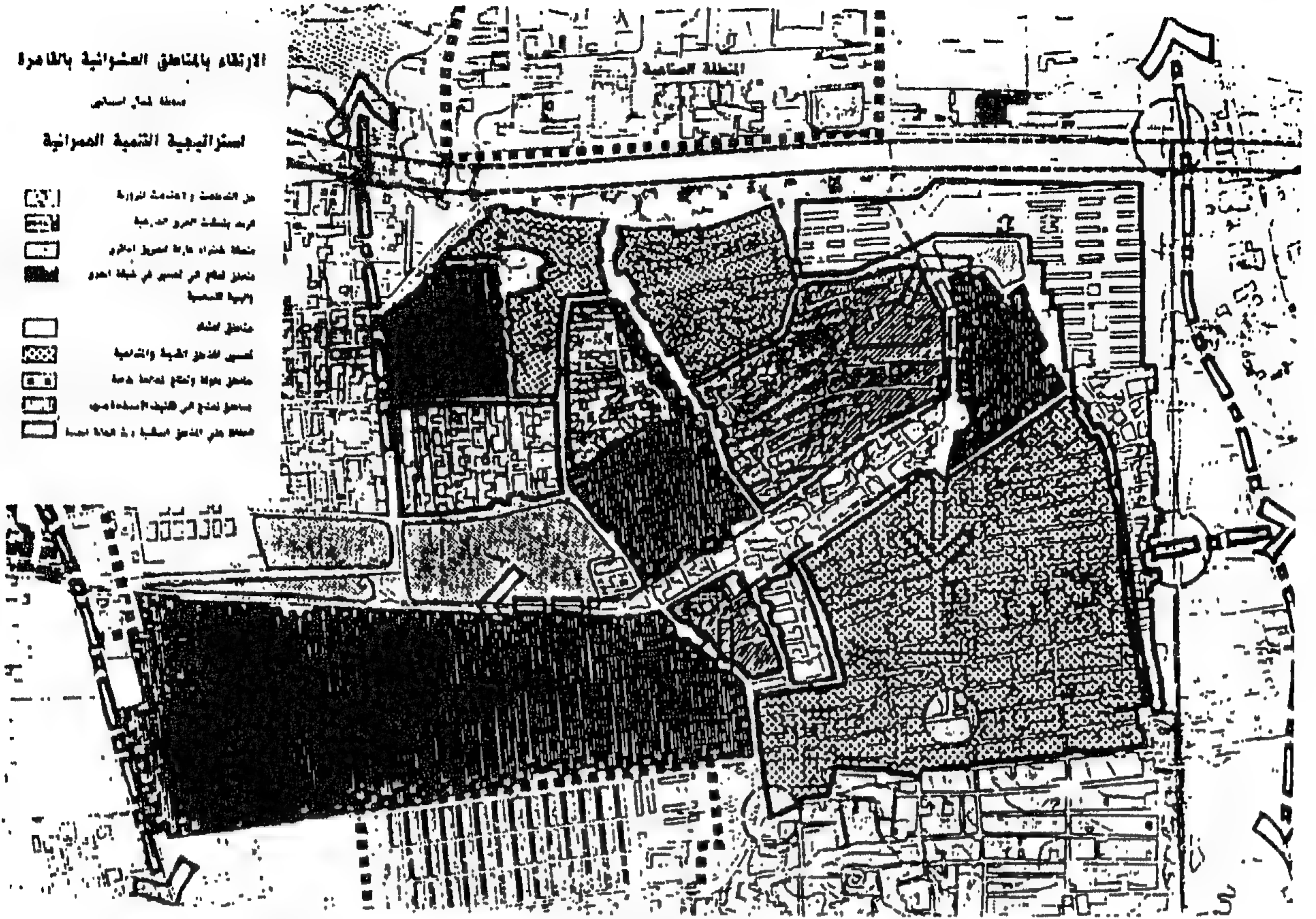
مناطق أخرى : قامت الدولة فى الفترة الأخيرة ولاسيما بعد أحداث زلزال ١٩٩٢ وأحداث الشغب بمجهود كبير فى تطوير بعض المناطق المتدهورة والعشوائية الواردة بالجدول (١٢) ويوضح شكل (٣٧) بعض هذه المناطق العشوائية التي تقوم الدولة بتوفير الخدمات الأساسية المطلوبة حسب ما هو موضح قرين كل منطقة .

الارتقاء بالمناطق العشوائية بالقاهرة

مخطط عام استراتيجي

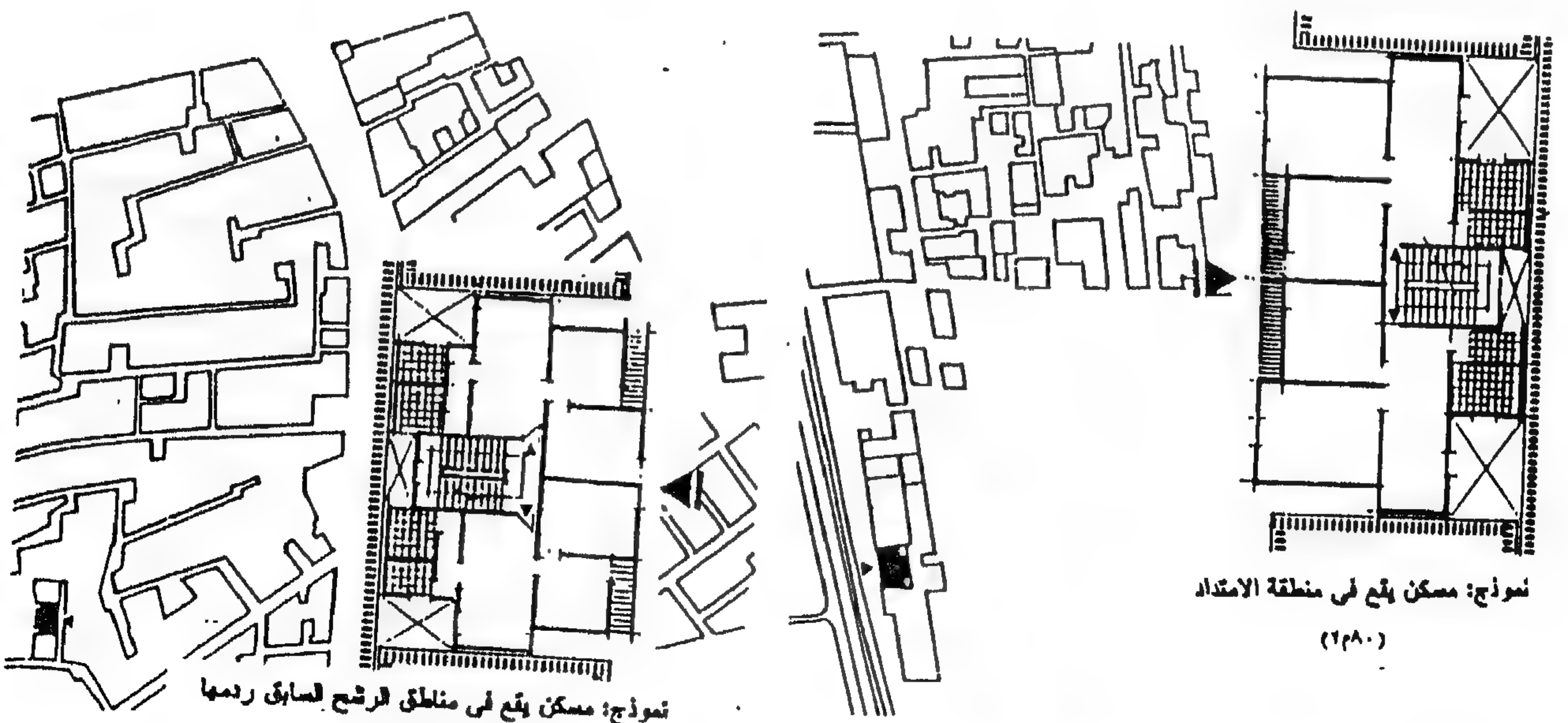
استراتيجية التنمية العمرانية

-  من الخدمات والخدمات العامة
-  مركز خدمات المرور العامة
-  منطقة خدمات عامة لمرور الطرق
-  مناطق تقع في وسط المدينة
-  منطقة التنمية
-  مناطق سكنية
-  كمساحات للحدائق العامة والمتنزهات
-  مناطق مخصصة للخدمات العامة
-  مناطق تقع في المناطق العشوائية
-  مناطق تقع في المناطق العشوائية



المصدر : وزارة التعمير

استراتيجية تنمية منطقة شمال البساتين



نموذج: مسكن يقع في مناطق الرشح السابق ردمها

(٢٠٦٠)

نموذج: مسكن يقع في منطقة الامتداد

(٢٠٨٠)

شكل (٣٦) مشروع الارتقاء بمنطقة شمال البساتين



توفير الخدمات التعليمية والصحية والاجتماعية والثقافية والترفيهية والرياضية و الأمنة



شكل (٣٧) تطوير بعض المناطق العشوائية بالقاهرة

الباب السادس

حماية المناطق التاريخية مصر

HISTORICAL DISTRICTS

المباني والمناطق التاريخية

تخطيط المناطق التاريخية

التعامل مع مباني المنطقة الأثرية

القاهرة التاريخية القديمة

المحميات

الباب السادس

حماية المناطق التاريخية

HISTORICAL DISTRICTS

أخذت الكثير من الدول بأسلوب حماية المناطق التاريخية والأثرية القريبة من الأماكن السكنية والحفاظ عليها ، وتشمل الحماية مبانى أو بيئة عمرانية معينة ذات نسيج عمرانى أو تخطيطى أو طابع معمارى مميز ، كما تتسع لتشمل الهيكل الاجتماعى والإقتصادى جنباً إلى جنب مع الهيكل العمرانى ، وقد نشأ هذا النمط فى الدول التى تتمتع بتراث حضارى قديم ، حيث يتعرض هذا التراث لأعمال الأزالة أو الإهمال أو التخريب ، وحيث غاب الوعي بأهمية المحافظة على التراث والطابع الحضارى المميز .

وقد أنشأت كثير من الدول المتقدمة التشريعات والنظم التى تضمن حماية تراثا الحضارى ، حيث يتم فى هذا المجال دراسة كل منشأ أثرى أو تاريخى يلزم حمايته ، بحيث تشمل الحماية المنشأ والبيئة المحيطة به ، كما يمكن أن تشمل الحماية أى نشاط إجتماعى مثل الفنون الشعبية - أو إقتصادى مثل منتجات خان الخليلي ، يعتبر سمة مميزة للمنطقة الواقع بها المنشأة ، وتشمل الحماية أيضاً حماية الصورة البصرية العامة للمنشأ من أى عناصر غريبة أو دخيلة أو شاذة ، وهذا يمد المنشأ التاريخى المطلوب حمايته بنطاق أمن خاص به ، يكفل له الحماية البصرية الكاملة ، فلا تجدى حماية منشأ ما طالما لم تتم حماية البيئة العامة المحيطة بهذا المنشأ .

مما سبق يعنى أن حماية منشأ تاريخى أو أثرى لا تعنى فى مفهومها الشامل مجرد حماية هيكله المادى فحسب ، بل يجب أن تتسع هذه الحماية لى تأخذ فى نطاقها حماية الصورة البصرية العامة للمنشأ المحمى ، وكذلك حماية البيئة الإجتماعية والإقتصادية المحيطة به .

وبالنسبة للمدن ذات الطابع المميز أو المدن التاريخية أو الأثرية ، فكثيراً ما نجد على المخطط العام المقترح لإستعمالات أرض المدينة مساحة مكتبو عليها "منطقة محمية" وذلك جنباً إلى جنب مع باقى عناصر المخطط : السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية ، ويعنى هذا أن هذه المساحة أو المنطقة تحت حماية الدولة .

المبانى والمناطق التاريخية

Historical Buildings and Districts

المسكن : يتتبع النماذج السكنية التى بنيت فى بعض الأحياء التاريخية للقاهرة كالدرب الأحمر والجمالية فى أحقاب زمنية متتالية من أواخر القرن التاسع عشر حتى الآن ، نجد أن التطور والتحول إلى العمارة الحديثة كان بطيئاً وفى أغلب الأحوال نجد مساكن متلاصقة تطل على حارات أو شوارع ضيقة متعرجة ، ذات واجهات خارجية بسيطة تخلو من الزخرفة ، الفتحات قليلة مغطاة بالمشربيات فى بيوت الأثرياء ، أما فى بيوت العامة فيستخدم نوع من الخشب أقرب إلى الخيزران ، والمشربية معالجة مصرية إسلامية تسمح بدخول

الهواء ولا تسمح بدخول أشعة الشمس ، وعادة ما توضع لتغطي المسطح الخارجى للشبابيك أو البلكونات أو الشكمة التى تستعمل للجلوس فى الداخل والتمتع بالخصوصية وتلطيف الرياح دون التعرض لأشعة الشمس . ومن أهم المميزات فى المباني السكنية ما نلاحظه من تركيز هام على المداخل الرئيسية ، التى تتلاءم مع التقاليد الشرقية ، حيث لا يودى المدخل إلى الفناء مباشرة بل يوصل إلى رحبة - ردهة ، وتلك تؤدى بدورها إلى الفناء ، ويطل على الفناء الغرف الرئيسية .

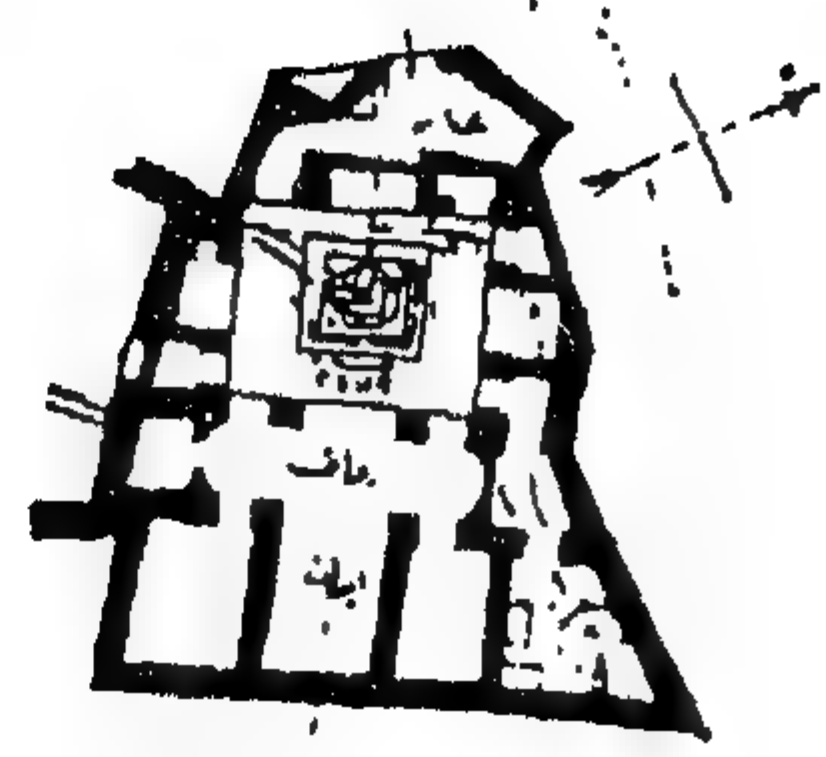
وترتفع المساكن إلى دورين أو ثلاثة ، ويتم الوصول إليها من خلال سلم رئيسى يطل على الحوش الداخلى الذى تطل عليه أغلب الأدوار السكنية ، ويلاحظ أن الأسلوب الإنشائى المستخدم فى إقامة هذه المباني بسيط ، فهو عبارة عن حوائط حاملة من الدبش أو الطوب ومونة الجير والقصرمل ، تصل عروضها إلى ٧٠ سم ، والأسقف عروق خشبية متجاورة ، والفتحات ذات أعتاب أو عقود حجرية .

هذه الملامح المعمارية هى أهم ما تتميز به أغلب المباني السكنية التقليدية والتى إستمرت حتى أواخر القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين ، وبعدها مرت العمارة السكنية ببعض التطورات الأساسية نتيجة إستخدام الحديد والخرسانة المسلحة والتكنولوجيا الحديثة فى البناء ، وفى محاولة لدراسة وتحديد الأنماط التخطيطية والمعمارية فى إحدى تجمعات الإسكان فى المناطق التاريخية يوضح شكلى (٣٨ ، ٣٩) تجمعات الإسكان التاريخى فى القاهرة التاريخية .

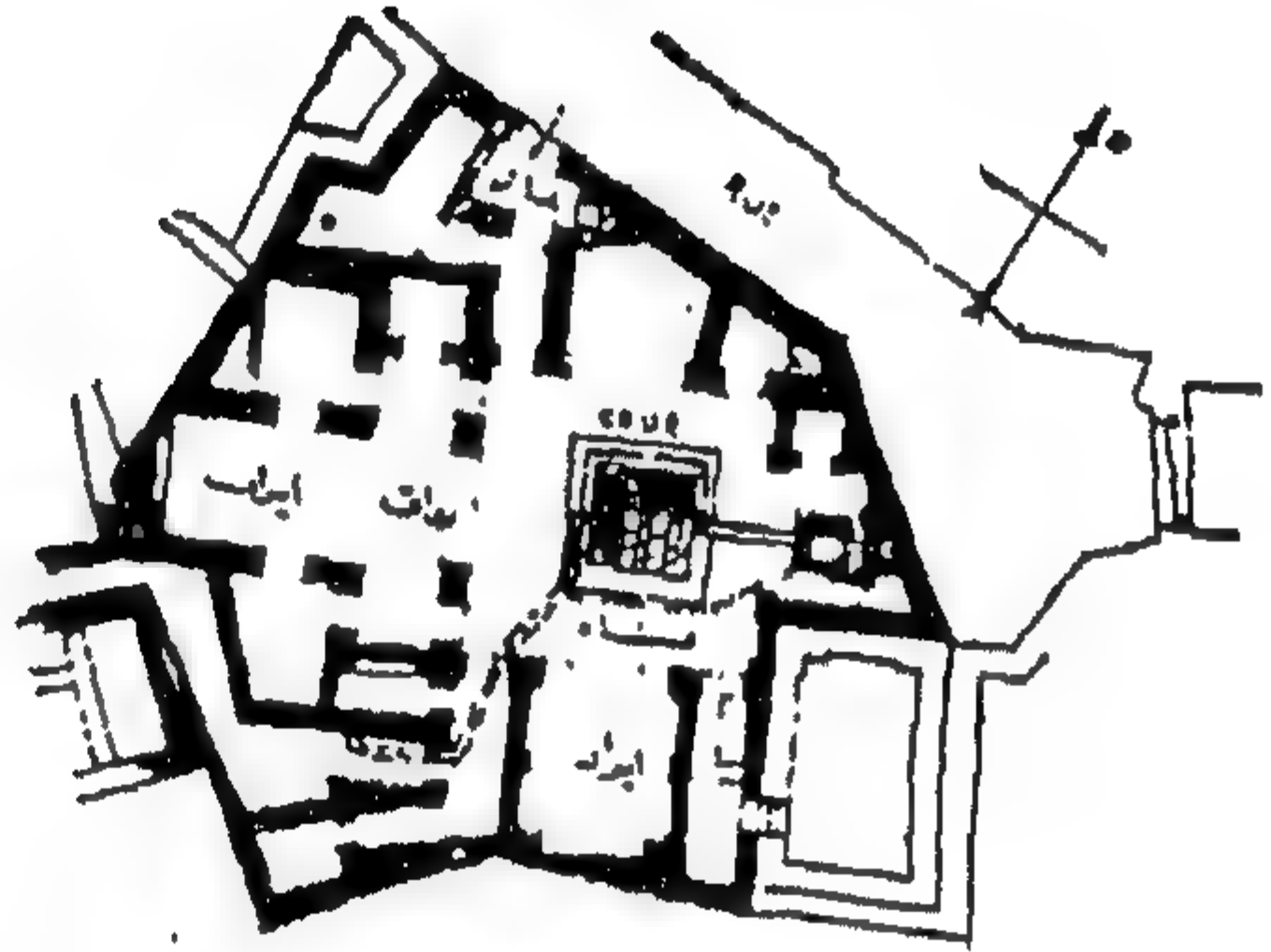
الفنادق والوكالات : إنتشرت الفنادق والوكالات فى العصر الأيوبي لزيادة التبادل التجارى بين الدول الإسلامية والدول الأوروبية ، وكانت هذه الفنادق تسمى بالخانات أو الوكالات أو الربع ، وهى عبارة عن مباني تتكون من عدة عناصر ، كل عنصر معمارى له وظيفة خاصة ، تطل جميعها على فناء داخلى ، وتتكون من عدة طوابق ، فالطابق الأرضى مثلاً مخصص لحفظ بضاعة التجار الوافدين أو لعرض السلع التجارية المعدة للبيع أو للتبادل ، بالإضافة إلى أماكن مخصصة للدواب ، أما الطوابق العليا فكانت عبارة عن غرف نوم مستقلة ومعدة للنزلاء ، ولايزال بالقاهرة عدد من هذه الوكالات أو فنادق العصور الوسطى مثل وكالة الغورى .

خان الخليلي : منطقة تقع بجوار المشهد الحسينى عبارة عن دروب ضيقة رطبة مزدحمة بعدد كبير من الحوانيت ، تتخللها أسوار وبوابات أثرية ، ولا زالت الصناعات فى هذه الأبنية محتفظة بطابعها الشرقى القديم الأصيل - ينبعث منها عبير المسك والعنبر - تمارس صناعة التطعيم بالصدف السن ونقش النحاس وتطعيم بالفضة ، وعمل التماثيل الدقيقة من العاج والكهرمان وصناعة الجلود وصناعة الفضة وطلاء المعادن .

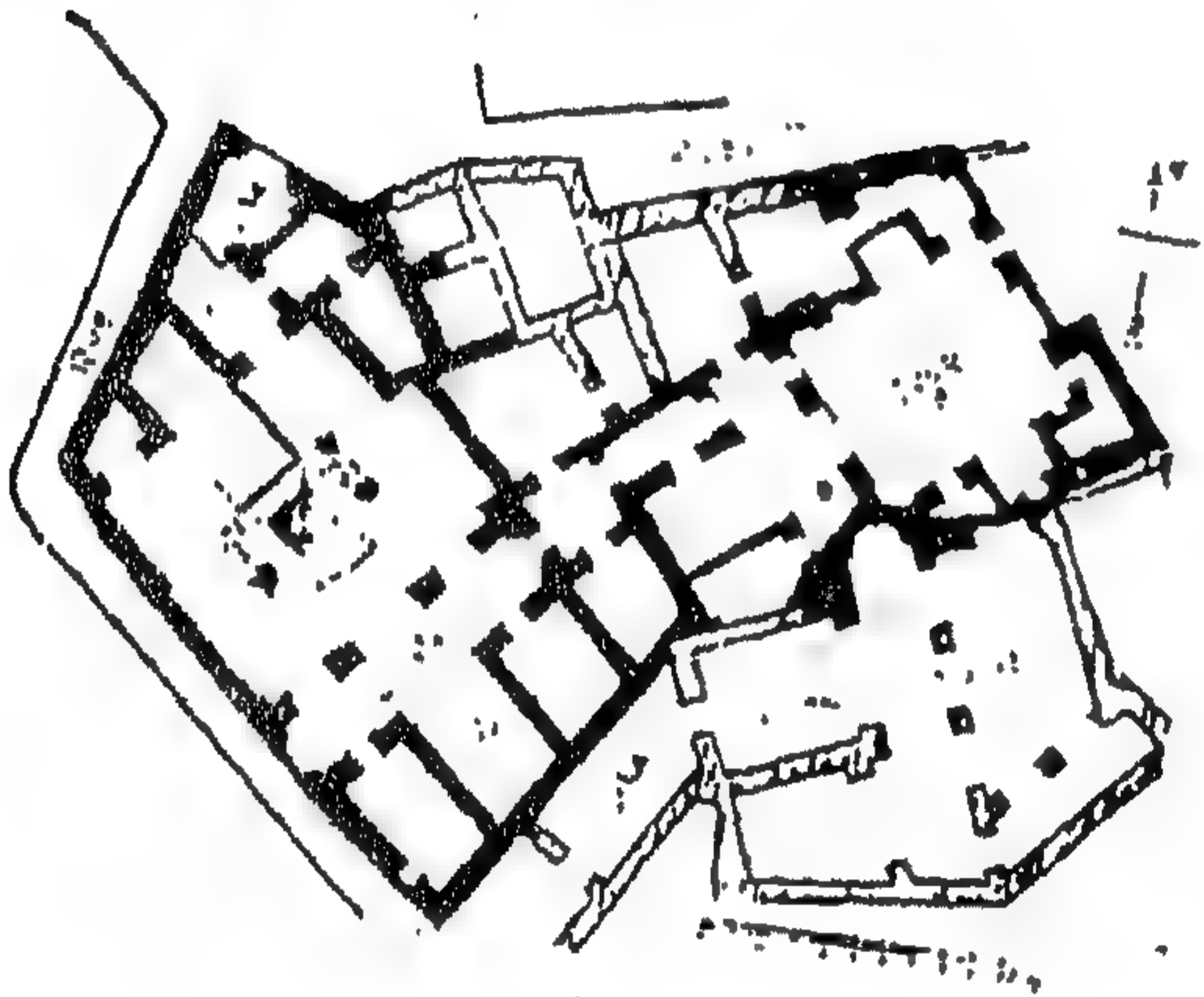
المساجد : وهى أهم المباني التى تعبر عن العمارة الإسلامية ، وكانت المساجد فى بداية الأمر بسيطة فى تخطيطها ثم تطورت وأصبح لها نظام من حيث العناصر المعمارية ، فكانت لمعظمها صحن قد يكون مكشوفاً أو مسقوفاً تحيط به أربعة أجزاء أخرى تسمى أروقة - ومن أمثلة ذلك الجامع الأزهر وأبن طولون والحاكم بأمر الله والمؤيد شكل (٤٠) .



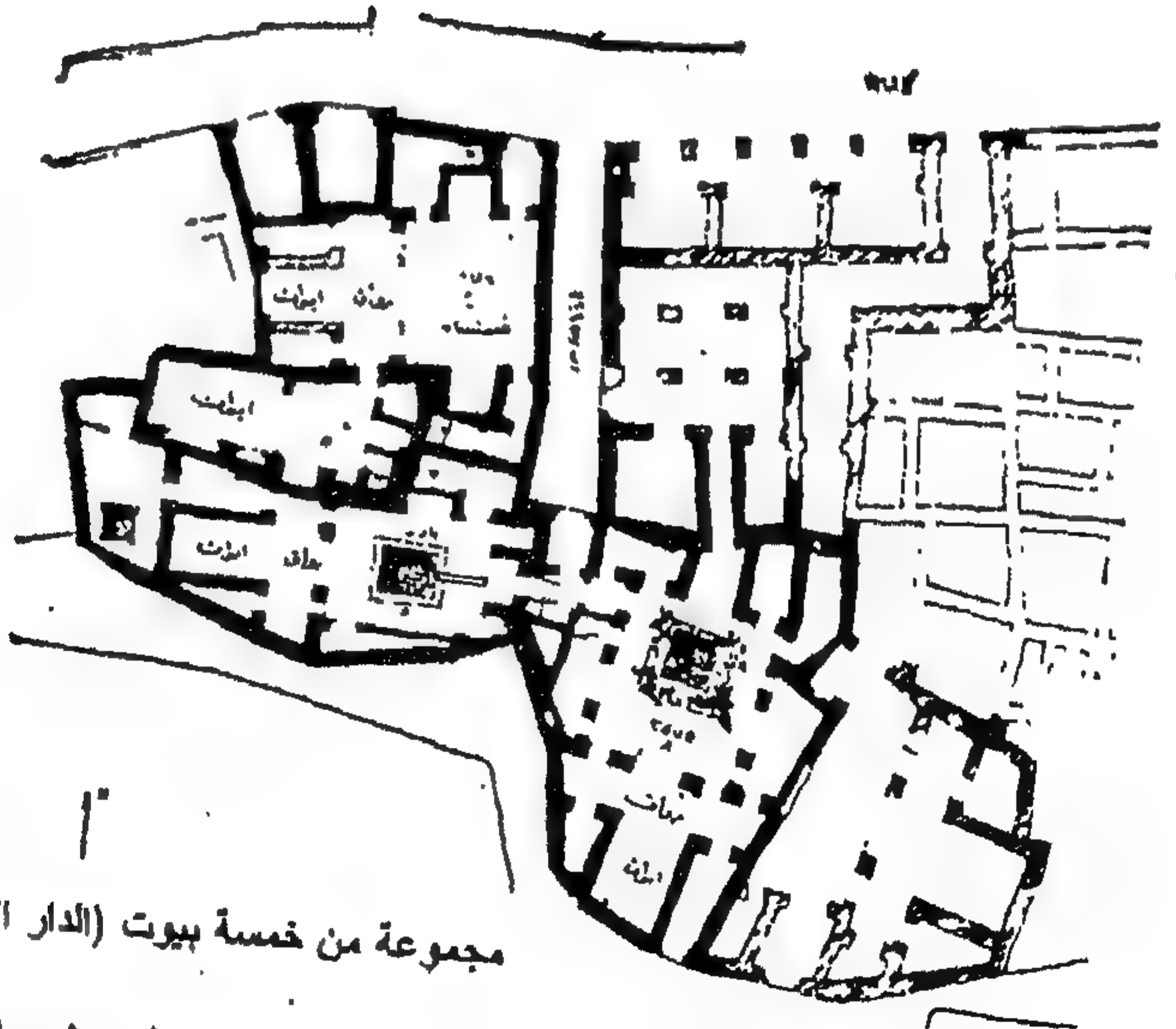
بيت صغير (الدار الثامنة)



بيت زو فناء وأربعة إيوانات (الدار الثالثة)



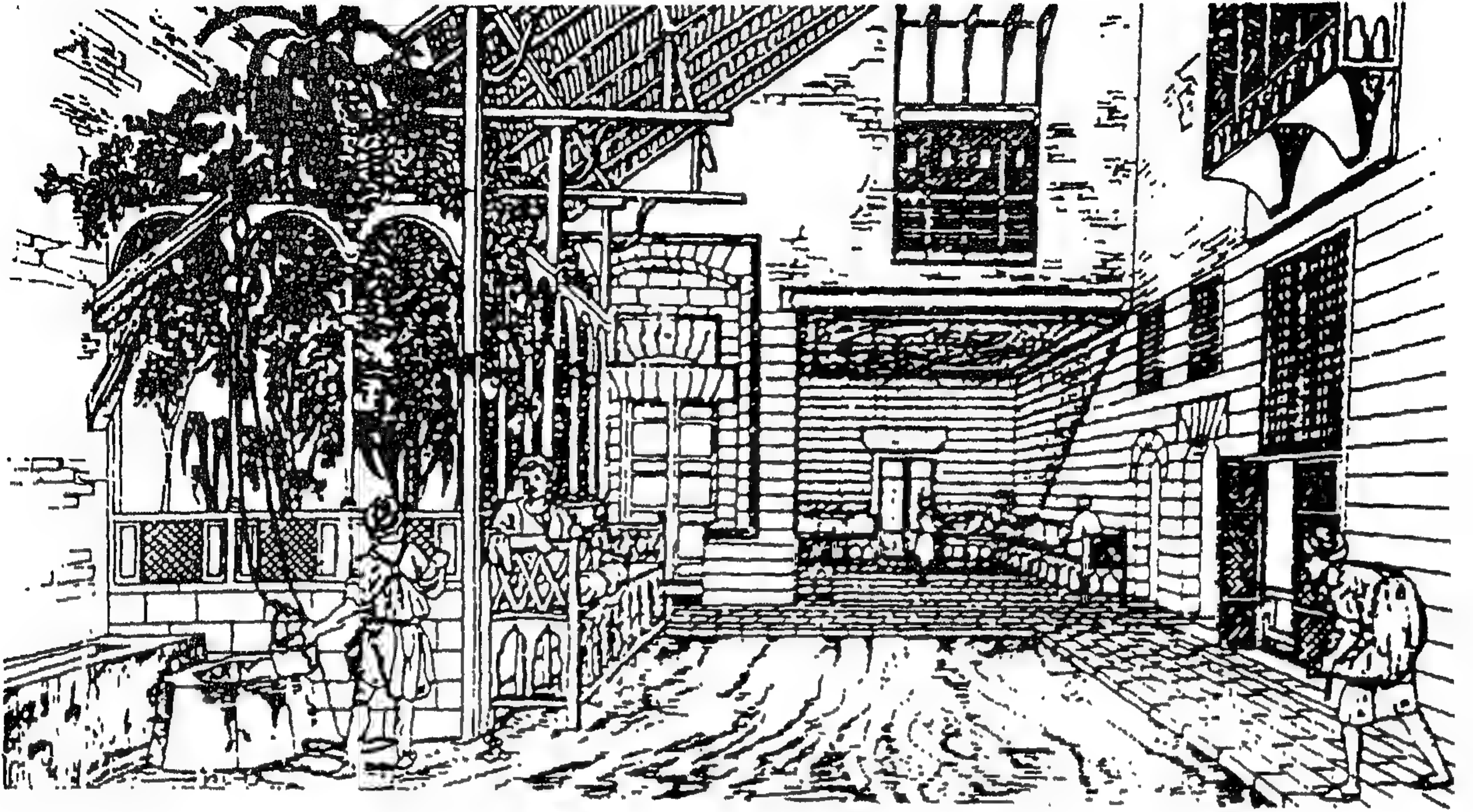
بيت زو فناء وأربعة إيوانات
يتألف عادة من عدة وحدات للسكن
والعيشة اليومية وأهمها الإستقبال
التي تتكون من فناء مربع مسقوف
يطل على جانبه إيوانات للجلوس



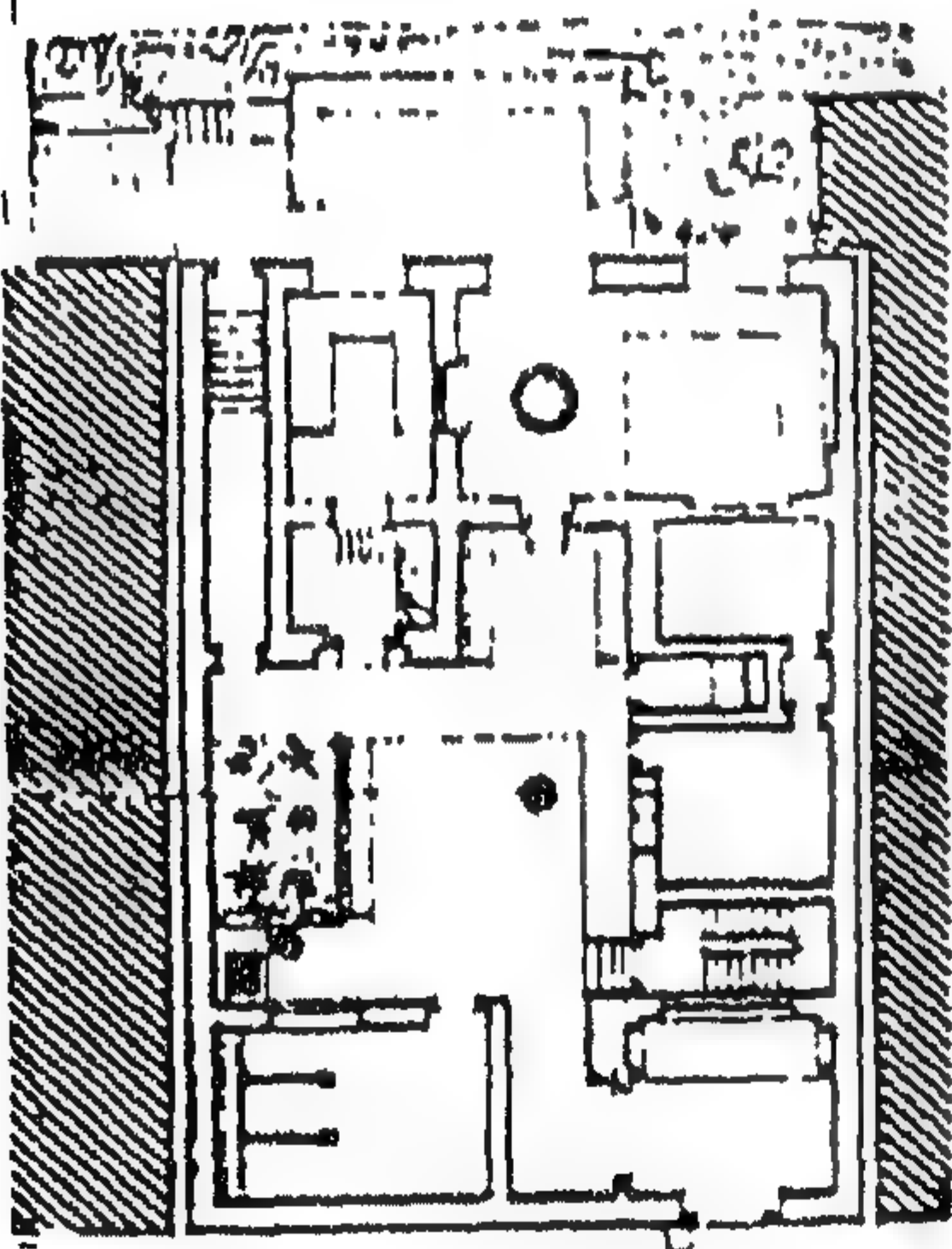
مجموعة من خمسة بيوت (الدار الأولى)

مساكن فسطاط مصر
أمثلة مختلفة لمساقط أفقية
(من القرن ٧ إلى القرن ١١ م)

شكل (٣٨) نماذج لمساكن الفسطاط بالقاهرة



مشهد من الحوش الداخلي

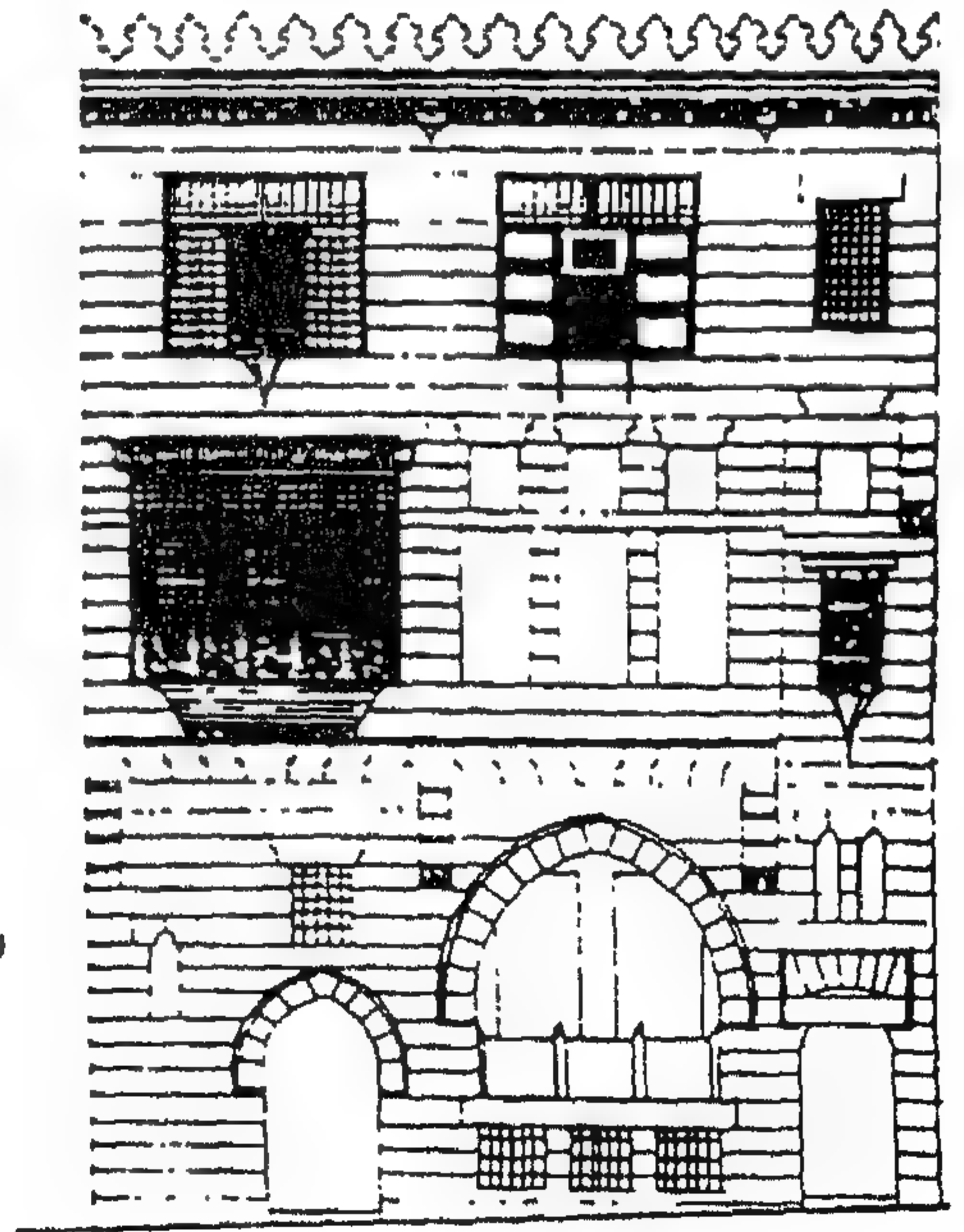


المسقط الأفقي للدور الأرضي

المساكن الإسلامية بالقاهرة

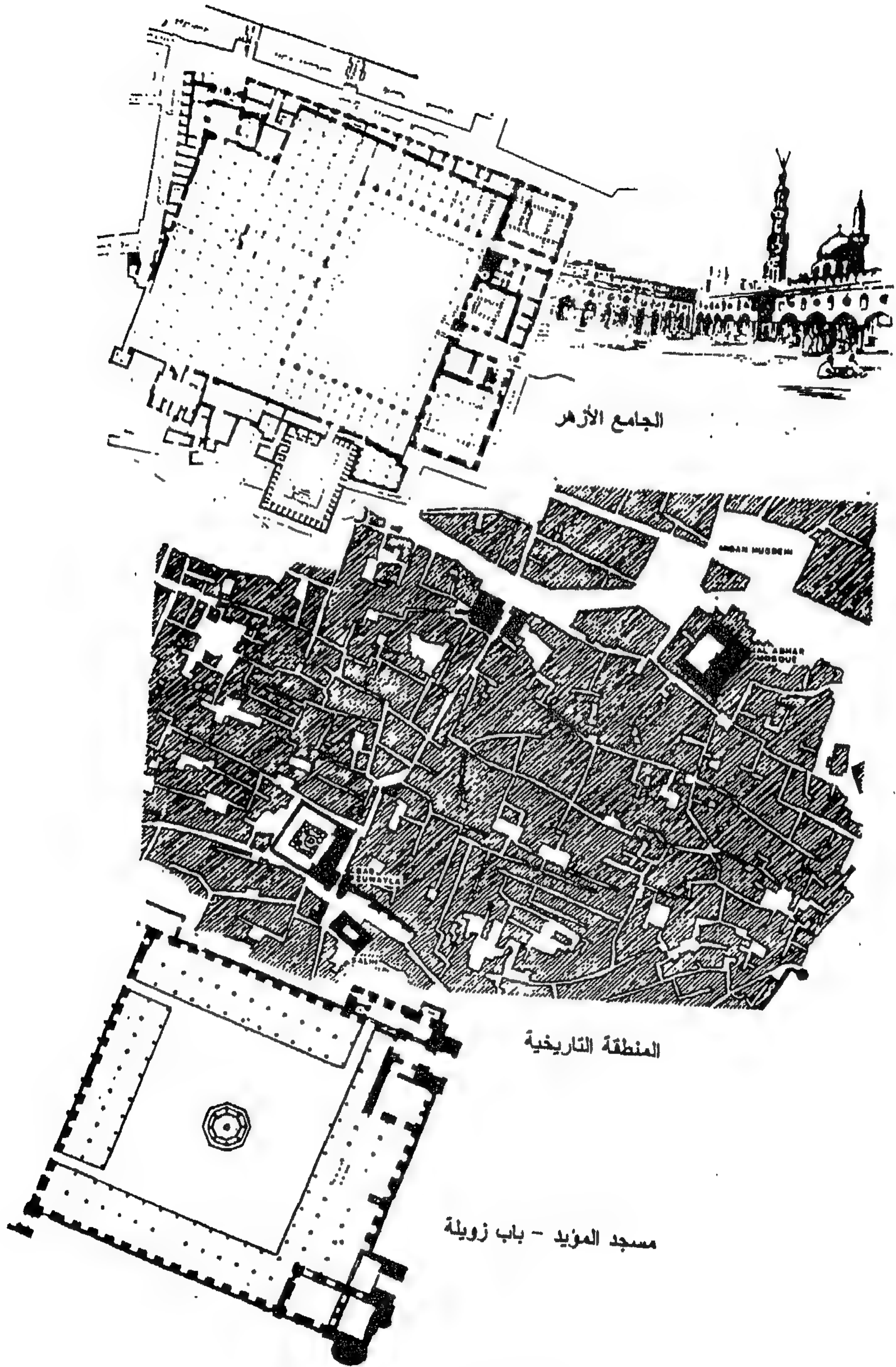
(المصدر: يحيى شبيب)

نموذج لمسكن مطلق على اثنين
المسقط الأفقي للدور الأرضي



واجهة منزل احمد راشد

شكل (٣٩) نماذج لبعض المساكن الإسلامية



شكل (٤٠) الجامع الأزهر ومسجد المؤيد

كما ظهر نظام المدارس فى الإسلام حيث كانت تدرس فى المساجد المذاهب اربعة (الشافعى - المالكى - أبو حنيفة - ابن حنبل) تدرس كلها أو بعضها فى تلك المدارس ، ومن أمثلة هذه المدارس جامع السلطان حسن الذى كانت تدرس فيه المذاهب الأربعة ، ومدرسة ومجموعة السلطان قايتباى ، ومجموعة قايتباى بالقرافة الشرقية من أبداع وأجمل المجموعات المعمارية فى مصر وترجع أهميتها إلى جمال تنسيق المجموعة مع بعضها والتي تتكون من مدرسة ومسجد وسبيل وضريح ، ولقد لعبت دقة الصناعة وجمال النسب والتكوين المعماري دورا هاما فى إبراز هذا الأثر الفنى المعماري .

الأضرحة والمقابر : ومن العنائر فى فن العمارة الإسلامية - عدا المدرسة والجامع - الأضرحة والمقابر ، حيث إعتاد الموك والحكام أن يخصصوا جزء من المساجد التي أنشأوها لمداقنهم ، والبعض منهم أقام مداقن خاصة مستقلة بعيدة عن المدينة ، والقاهرة بها مجموعة من الأضرحة والمقابر توجد شرق منطقة العباسية تعرف بإسم مقابر المماليك ، وتتميز بالقباب الحجرية وجمال خطوطها ورشاققتها وزخارفها بالنقش البارز ، وأجملها مسجد وضريح ومدرسة خان قايتباى شكل (٤١) .

الحمامات : من الأبنية التي ذاع صيتها فى المدن الإسلامية الحمامات وقد كانت منتشرة قبل الإسلام عند الإغريق والرومان ، وكان للحمامات شأن كبير فى حياة الناس ، وكان قوام الحمام قاعة رئيسية لخلع الملابس بها قبة تقوم على أعمدة وقاعة أخرى للماء ذى الحرارة المتوسطة وثلاثة لماء الجارى البارد ، وقد شيدت بكثرة فى كثير من المدن الإسلامية .

الأسبلة : عنى المسلمون ببناء الأسبلة ، وكانت تبنى فى بداية الأمر فى أحد أركان المسجد ثم تم بناؤها مستقلة، وتنتشر الأسبلة فى القاهرة التاريخية منها سبيل أم عباس ، ويوضح شكل (٤٢) سبيل عثمانى من القرن الثامن عشر .

الأسوار والقلاع والبوابات : إعتنى المسلمون ومن سبقوهم من الرومان والإغريق ببناء الأسوار والقلاع وسائر التحصينات والإستحكامات الحربية حول المدن للدفاع عنها ، كما إهتموا ببناء وإبراز الأبواب وزخرفتها، وفى العصر الفاطمى إنشئت القاهرة وشيدت حولها أسوار تكتنفها أبراج للدفاع عنها وبوابات ضخمة ، ومن أمثلة البوابات باب النصر وباب الفتوح وباب زويلة شكل (٤٣) .

أسباب تدهور المباني

يرجع تدهور المباني التاريخية إلى أسباب كثيرة أهمها :

- ١- تدهور ناتج عن المواطنين : وينتج عن عدم وجود وعى أثرى لدى المواطنين ، وعدم تفهم القيمة التاريخية والفنية الواقع بها الأثر ، وخاصة إذا كانت لا تعود بفائدة محسوسة على سكان هذه المناطق، مما لا يشجع المحافظة عليها والإهتمام بها .



خان السلطان قايتباي
١٤٨٥/١٤٨٠ م

(المصدر: عن سجلات مصلحة الآثار المصرية)

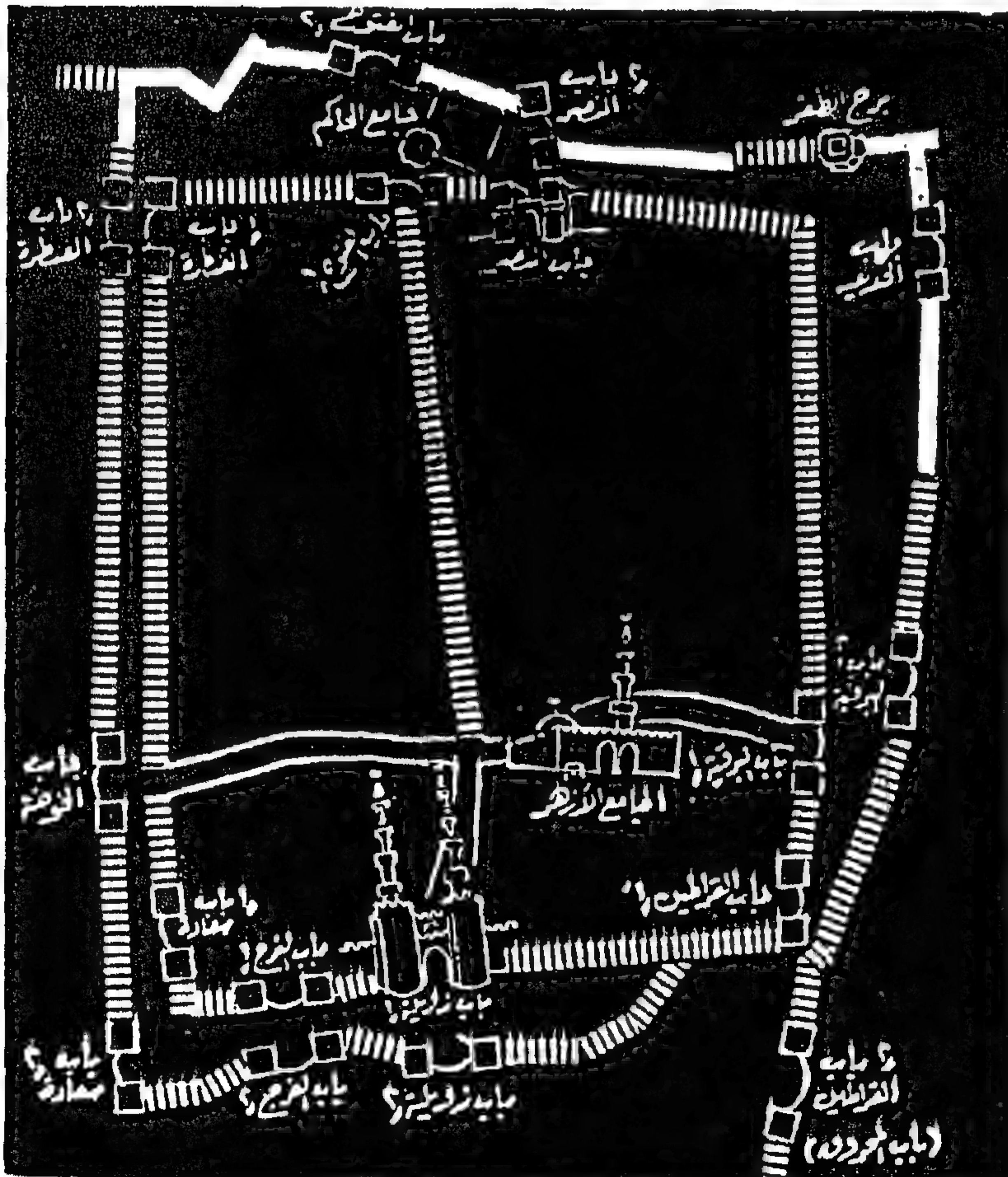


خان ذو الفقار من القرن ١٨ م

شكل (٤١) خان السلطان قايتباي و ذو الفقار



شكل (٤٢) سبيل عثمانى



أسوار القاهرة

كما وضع تصميمها جوهر
وتبدو على حدودها أسوار
جوهري وأسوار بدر الجمالي
بأبوابها وأجزاء من سور
صلاح الدين ومنذنتا المؤيد

(المصدر: توفيق عبد الجواد)

شكل (٤٣) أسوار القاهرة

٢- تدهور ناتج عن ظروف بيئية منها :

- تراكم الغبار على الأسقف والحوائط مما يتسبب عنه إتلاف الدهان والزخارف .
- تلوث الهواء بعدام السيارات نتيجة لدخول وسائل المواصلات الحديثة المنطقة وإنشاء صناعات داخل المباني التاريخية أو بالقرب منها ، مما يسبب أضرار بالمباني ، كما أن الإهتزازات الناشئة عن حركة وسائل النقل تؤثر على سلامة هذه المباني .
- تدهور وسائل الصرف الصحي والتغذية بمياه الشرب مما ينتج عنه تسرب المياه إلى أساسات هذه المباني وتسرب الرطوب إلى الحوائط .
- تدهور حالة الحجارة التي بنيت بها المباني التاريخية نتيجة حامض الكبريتيك الموجود بمياه الصرف الصحي وتسرب الحامض إلى الحوائط .
- تسرب الرطوبة والمياه إلى الأسقف والحوائط عن طريق تسرب مياه الأمطار خلال الطبقات العازلة الموجودة على الأسطح نتيجة تأكلها .

- وجود أملاح بالتربة التي أقيمت عليها هذه المباني تؤثر على أساساتها .

٣- تدهور ناتج من الأجهزة الحكومية ومن أمثلة ذلك :

- تضارب بين الأجهزة المشرفة على المباني التاريخية مثل هيئة الآثار ووزارة الأوقاف .
- قيام بعض أجهزة الدولة بتأجير المباني الأثرية لتؤدى وظائف لا تتماشى مع وظائفها الأصلية .
- عدم وجود مراكز كافية للآثار لتقوم برعاية وصيانة وتسجيل المباني الأثرية والتاريخية .
- وجود قصور فى التشريعات التي تهتم بالأثر نفسه بدون الإهتمام بالمنطقة المحيطة بالأثر .

وتعتبر المناطق التاريخية فى المدينة ثروة كبيرة تمثل قيمة حضارية ، ليس فقط على مستوى العالم الإسلامى والوطن العربى ، ولكن على مستوى الحضارة البشرية ، وتعتبر صيانة وحماية هذه الثروة من ضمن الخطوات والوسائل لتأصل القيم الإسلامية فى المدينة المعاصرة .

والدعوة إلى حماية المباني الأثرية والتاريخية وإصلاحها وترميمها وتجديدها لا يمكن أن تتفصل عن الدعوة إلى الإرتقاء بالبيئة التى تقع فيها هذه المباني ، والإرتقاء لا يعنى الإرتقاء بالجانب المادى والعمرانى فقط ، بل يتسع ليشمل الإرتقاء بالجانب الاجتماعى والإقتصادى للسكان وأنشطتهم .

تخطيط المناطق التاريخية Historical Districts Planning

لتخطيط المناطق التاريخية يجب إجراء دراسات تاريخية مستفيضة لكل من حالات المباني والسكان، وأن يتم تخطيطها والحفاظ عليها وإعادة الحياة إليها في إطار المخطط العام للمدينة الذي يحدد إستعمالات الأرض ، وبمعنى آخر يجب أن يتم التعامل مع المناطق التاريخية في إطار خطة توضح على أساس رؤية شاملة للمدينة ككل ، كما يجب ألا يتم التعامل معها على أساس أنها متاحف ولكن على أساس أنها كيان حي يتفاعل بأنشطة السكان المختلفة .

وهناك بعض الاعتبارات التي يجب أن تؤخذ عند تخطيط هذه المناطق :

- ١- وقف تهالك المنطقة التاريخية عن طريق ترميم وصيانة المباني التاريخية الموجودة بالمنطقة ، وإصلاح وتجديد شبكات المرافق العامة ، ووقف جميع الأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٢- التنظيم العمراني للمنطقة وذلك عن طريق :
 - أ- تحديد إستعمالات الأرض بالمنطقة وقصر هذه الإستعمالات على خدمة المنطقة ولا تكون دخيلة عليها .
 - ب- تحديد الكثافة البنائية والسكانية على أساس توفير الظروف الصحية .
 - ج- تحديد إرتفاعات المباني وطابعها حتى يمكن السيطرة والتأكيد على المباني التاريخية دون أن تنافسها المباني المستحدثة .
 - د- تتحدد لكل منطقة تاريخية إشتراطاتها البنائية التي تضمن ربط القيم الحضارية للمنطقة التاريخية بالعمارة المعاصرة ، بالنسبة للتشكيلات الخارجية والألوان وتنسيق المواقع ، مع سن القوانين التي تضمن الحفاظ على حرية الأثر أو المبنى التاريخي وعدم التعدي عليه وعلى المناطق المحيطة به .
- ٣- نقل حركة المرور من المناطق التاريخية إلى خارجها ، وفصل حركة الإنسان عن حركة السيارة كلما أمكن ذلك ، على أن تخدم السيارة المناطق التاريخية في أضيق الحدود ، ويعنى ذلك نقل حركة السيارات من الشوارع الرئيسية ، التي أصبحت تمثل شرايين الخدمات إلى خارجها .
- ٤- الشوارع الرئيسية تجمعت على جوانبها الأنشطة المختلفة على مر الزمن ، وتتطلب عملية توسعة هذه الشوارع وقتاً طويلاً مما يترتب عليه تشويه عمران هذه المناطق التاريخية لفترة طويلة وقد لا يتوفر لها الإكتمال السريع .
- ٥- رفع الوعي الحضارة لدى سكان هذه المناطق بأهمية المحافظة على بيئتهم الفريدة..

أسلوب الحفاظ على التراث الحضارى للعمارة التاريخية*

يوجد أسلوبان للمحافظة على التراث الحضارى للعمارة التاريخية ، أسلوب يدعو إلى عدم تفريغ المنطقة المحيطة بالمبنى التاريخى وأسلوب يدعو إلى تفريغ هذه المنطقة :

الأسلوب الأول : المبنى الأثرى يمثل فترة تاريخية معينة لتاريخ المدينة ، ولا يمكن فصل هذا المبنى الأثرى عن الفترات اللاحقة له ، وفى هذه الحالة يجب على المخطط وضع المبنى الأثرى فى وضعه الأساسى من حيث علاقته بالمباني والفراغات المحيطة به ، حتى تظهر قيمته التشكيلية وإرتباطه بالمقياس الذى لازمه منذ إنشائه ، ويجب هنا إجراء دراسة دقيقة لتخطيط وتصميم المباني المحيطة بالمبنى التاريخى ، وتشيد المباني الجديدة حوله - ليس بنفس الأسلوب القديم - ولكن بما يتطلبه العصر من أساليب تكنولوجية فى البناء والتشييد دون أى انفصال قد يقطع بينهما ، وهذا الأسلوب لا يتطلب تفريغ المنطقة المحيطة بالمبنى الأثرى.

الأسلوب الثانى : للمحافظة على التراث الحضارى يطالب أصحاب هذا الإتجاه بتفريغ المنطقة المحيطة بالمبنى التاريخى لإظهاره منفصلاً كآثر من آثار الماضى دون إرتباط كبير بالتكوينات التخطيطية والمعمارية المحيطة به ، وينقسم الفكر المعمارى فى هذا الأسلوب إلى إتجاهين : التباين والتجانس :

- يدعو الإتجاه الأول إلى إيجاد نوع من التباين بين العمارة القديمة للمبنى بتشكيلاته الحرة ومواده الطبيعية والعمارة المعاصرة بتشكيلاتها المنتظمة وموادها اللاصقة .

- أما الإتجاه الثانى فيدعو إلى إيجاد نوع من التجانس بين العمارة القديمة والعمارة المعاصرة التى تحيط بها مع الإلتزام بالقيم الحضارية وتطبيق أحدث الأساليب التكنولوجية ، حتى تسير التطور المستمر فى الحياة المعاصرة ، وفى هذه الحالة تصبح العمارة المعاصرة المحيطة بالمبنى التاريخى إمتداداً للعمارة القديمة .

التعامل مع مباني المناطق التاريخية

يمكن تقسيم المباني فى هذه المناطق إلى أربعة أنواع هى : المباني القائمة ذات الحالة السيئة - المباني ذات الحالة المتوسطة - المباني الجيدة - المباني التاريخية والأثرية ، ويختلف أسلوب التعامل مع هذه المباني حسب نوعيتها ، فيما يلى نبذة عن أسلوب التعامل مع كل حالة :

١- المباني ذات الحالة السيئة** : مسألة تقييم المبنى مسألة نسبية كما سبق ذكره ، ولكن بوجه عام لا

* عبد الباقي إبراهيم : تأصيل القيم الحضارية فى بناء المدن الإسلامية المعاصرة . مجلة عالم البناء - مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

** حازم محمد إبراهيم : الإرتقاء بالمباني التاريخية . مجلة جمعية المهندسين المصرية - العدد التذكارى - يوليو

يوصف المبنى على أنه رديء إلا إذا كان يوجد به خلل بهيكله الإنشائي لا يمكن إصلاحه . أو أن هذا الخلل يكلف الكثير في إصلاحه أو يشكل أعباء كبيرة ، وبذلك تصبح عملية الإصلاح غير مجدية ، وفي المناطق التاريخية وعند إزالة مبنى رديء يجب بحث الصورة الجمالية العامة للمنطقة التاريخية ، وعلى ضوء هذا البحث يكون القرار : هل يترك موقع المبنى المزال كمساحة مفتوحة ؟ أو يتم البناء على نفس خطوط البناء السابقة ؟ أو أن يرتد عن خط البناء السابق ؟ وبوجه عام ولتجنب المشاكل التنفيذية المتمثلة في ردود أفعال بعض أفراد المجتمع المحلي وكذلك المشاكل المالية المتمثلة في تعويض نزع الملكية ، والمشاكل الإدارية فإنه يفضل في كثير من الحالات عند إزالة مبنى قائم ، أن يتم البناء على نفس حدود الملكية وخطوط البناء القائمة ، طالما أن ذلك لا يتعارض مع النواحي الفنية والجمالية .

٢- المباني القائمة ذات الحالة المتوسطة : فيما يتعلق بالمباني القائمة ذات الحالة المتوسطة ، فمن المتوقع أن تحتاج هذه المباني إلى بعض أعمال إصلاح أو ترميم أو تجديد ، ويختلف الحال من مبنى إلى آخر حسب الظروف الخاصة بكل مبنى على حدة ، وعموما فإن المبنى المتوسط هو المبنى الذي لا يوجد به خلل في هيكله الإنشائي ، والذي يمكن تجديده بتكاليف تقل عن نصف تكلفة المبنى السيئ إذا ما أزيل وأعيد إنشاؤه .

ويتم تقييم المباني القائمة ذات الحالة المتوسطة كل على حده للتعرف على متطلبات التجديد والإصلاح اللازمة ، وفي نطاق الإستراتيجية الموضوعة لمشروع الإرتقاء يكون القرار هل سيتم تجديد خارج المبنى فقط ؟ أو داخل المبنى ؟ وبناء على ذلك يعمل بيان تفصيلي بكافة الأعمال ، مع تقدير تكلفتها وإتخاذ القرار المناسب بعد ذلك : إما بإصلاح أو الإزالة والإحلال .

٣- المباني ذات الحالة الجيدة : لايعنى أن المبنى بحالة جيدة أنه لا يوجد له محل في مشروع تجديد المناطق التاريخية ، فالمبنى الجيد في ظل غياب خطة إصلاح وصيانة ، وفي ظل إساءة الاستخدام قد يتحول إلى مبنى رديء ، أو قد يحتاج إلى إحلال مبكر ، بناء على ذلك يجب أن يشمل مشروع التجديد خطة صيانة وإصلاح المباني الجيدة.

وفي حالة التعامل مع المناطق التاريخية فلا يكفي أن تكون حالة المبنى جيدة ، بل يجب أن يكون الطابع العام للمبنى أى مظهره الخارجى مناسباً مع الطابع المعماري مع المنطقة التاريخية ، فلا يليق أن يجاور مبنى تاريخي إسلامي مبنى جيد ولكن طابعه المعماري أو ألوانه مثلاً تتنافر تماماً مع المبنى التاريخي، بل وتفقد قيمته المعمارية ، حيث تظهر في نفس الصورة البصرية ، وفي هذه الحالة يجب أن يشمل مشروع تجديد الحى التاريخي خطة إخفاء الطابع المعماري الحديث من التراث المحلي على واجهات المباني الجديدة الموجودة في المنطقة التاريخية .

٤- المباني الأثرية والتاريخية : يختلف أسلوب التعامل مع المباني الأثرية والتاريخية عن ما هو متبع مع المباني الأخرى التي يمكن التعامل معها بأسلوب الإصلاح والصيانة والإحلال والإزالة ، ولا يصلح للتعامل مع

المنشأ الأثرى أو التاريخى إلا بأسلوب الترميم والحماية ، ويشترط الحفاظ على المبنى التاريخى أن يكون هيكله الإنشائى بحالة جيدة وكذلك مظهرى الداخلى والخارجى جيد ، أما إذا ثبت أن الحالة الإنشائية للمبنى أو مجموعة المباني رديئة ، أو كان المبنى متهدما أو خربا أو أجريت عليه تعديلات جذرية ، فإنه فى هذه الحالة يتم التعامل مع المبنى التاريخى من منطلق الترميم Restoration ، وعند التعامل مع المناطق الأثرية يجب أن يؤخذ فى الاعتبار بعض الضوابط ، ومن أمثلة ذلك عدم السماح بالأعمال الآتية :

أ- عمل أى تعديل فى المبنى الأثرى ذاته .

ب- تحويل المسجد أو المبنى الأثرى إلى إستعمال آخر يتعارض مع الغرض الأساسى للمنشأ من أجله .

ج- دخول المبنى الأثرى أو البيئة المحيطة به أى نشاط أو إستعمال يتعارض مع العقيدة الإسلامية .

د- وضع عناصر تمثل خطورة على المبنى التاريخى ، وتكون هذه الخطورة إما بسبب الإهتزازات أو خطورة الحريق أو تصاعد الغازات والأبخرة الضارة .

هـ- إستحداث أى نشاط أو إستعمال داخل المبنى الأثرى أو البيئة المحيطة به .

تعويض الملاك

يثار تساؤل حول إمكانية تنفيذ الحماية على منشأة أو مجموعة منشآت من منطلق هذا التصرف يضع قيودا على حرية التصرفات الفردية فى الممتلكات سواء بالهدم أو التعلية أو التعديل وفى هذا المجال يقترح :

١- نزع ملكية العقار الموجود فى المنطقة المطلوب حمايتها بحيث تؤول ملكية العقار إلى الدولة التى تقوم بتعويض الملاك تعويضا عادلا ، هذا الأسلوب يواجه مشكلة هامة وهى عدم توافر الميزانيات الكافية لتعويض الملاك .

٢- تخصيص دعم لإصحاب الأملاك المطلوب حمايتها وذلك فى صورة حافز لصيانة المباني والمحافظه عليها، وذلك فى صورة بدل عائد مادي ، يعوض عن أعمال تعلية إضافية أو تعديل فى المنشأ المحمى لغرض زيادة الدخل ، وقد يواجه هذا الأسلوب أيضا مشكلة عدم توافر الموارد المالية الكافية أو عدم توجيه الملاك لهذا الدعم المالى للغرض الذى دفع من أجله .

٣- تعويض الملاك فى المناطق المحمية وذلك عن طريق غير مباشر بأسلوب بيع حق الإستغلال الأمثل للمنطقة المحمية إلى المناطق المستثناة من الإرتفاع ، ويتأتى ذلك بإعداد مخطط عام لإستعمالات أرض المدينة ككل مع تجاهل مبدأ الحماية على المباني ، وبالتالي يتم تحديد الحد الأقصى للإرتفاع المسموح به فى المنطقة المحمية (فى حالة رفع هذه الحماية) ومع تطبيق هذا المخطط على هذه المنطقة يتم طرح عدد الأدوار القائمة فعلا من عدد الأدوار المسموح بها تخطيطا نظريا ، وبالتالي يكون لصاحب هذا العقار الحق فى بيع فرق حق الإستغلال إلى أصحاب عقارات آخرين فى المناطق المستثناة من الإرتفاع، وبذلك يتم تحقيق المصلحة العامة وكذلك مصلحة المالك .

ترميم وكالة الغورى

إهتم سلاطين العصر المملوكى بتشيد الوكالات وخصوصا لإقامة التجار وعرض تجارتهم بعد أن ازدهرت حركة التجارة الداخلية والتبادل الخارجى بين مصر ومختلف دول العالم ، حيث تحكم المماليك فى طريق التجارة بين الشرق والغرب قبل إكتشاف طريق رأس الرجاء الصالح .

وتعتبر وكالة السلطان الأشرف قنصوة الغورى من أهم أمثلة الوكالات فى العصر المملوكى شكل (٤٤) ، حيث إهتم السلطان بالعمائر الإسلامية وإنشاء مجموعته الشهيرة التى تعتبر أكبر مجموعة إسلامية متكاملة تحتوى على المسجد والقبّة والسبيل والكتاب والوكالة وتقع بالقرب من الجامع الأزهر .

وتخطيط الوكالة عبارة عن فناء مكشوف تتوسطه فسقية ، وكان يخصص لعقد الصفقات التجارية ، ويحيط بالفناء عدد من الحجرات المعقودة يبلغ عددها ٣١ حجرة يتقدمها صف من البواكى ، ويوجد بالفناء باب يؤدى إلى دهليز به دورات مياه ، ويؤدى الدهليز إلى فناء صغير مكشوف خصص كحظيرة لدواب التجار الأجانب .

ويتكون الدور الثانى من ٢٨ حجرة معقودة يتقدمها صف من البواكى ، يصعد إليه من سلم الفناء ، وقد إستعملت حجرات الطابقين الأول والثانى كمخازن لبضائع التجار الأجانب بينما إستخدمت البواكى لعرض البضائع .

ويعلو الدور الثانى طابقان آخران يصعد إليهما من باب خارجى مستقل ويتكون الطابقان من ٢٨ بيت مستقل ، يتكون كل بيت من مجموعة من الغرف ومن طابقين ، وفى كل بيت مشربيات تطل على فناء الوكالة ، كما تطل مشربيات أخرى على الشارع وهى مخصصة لمبيت التجار الأجانب .

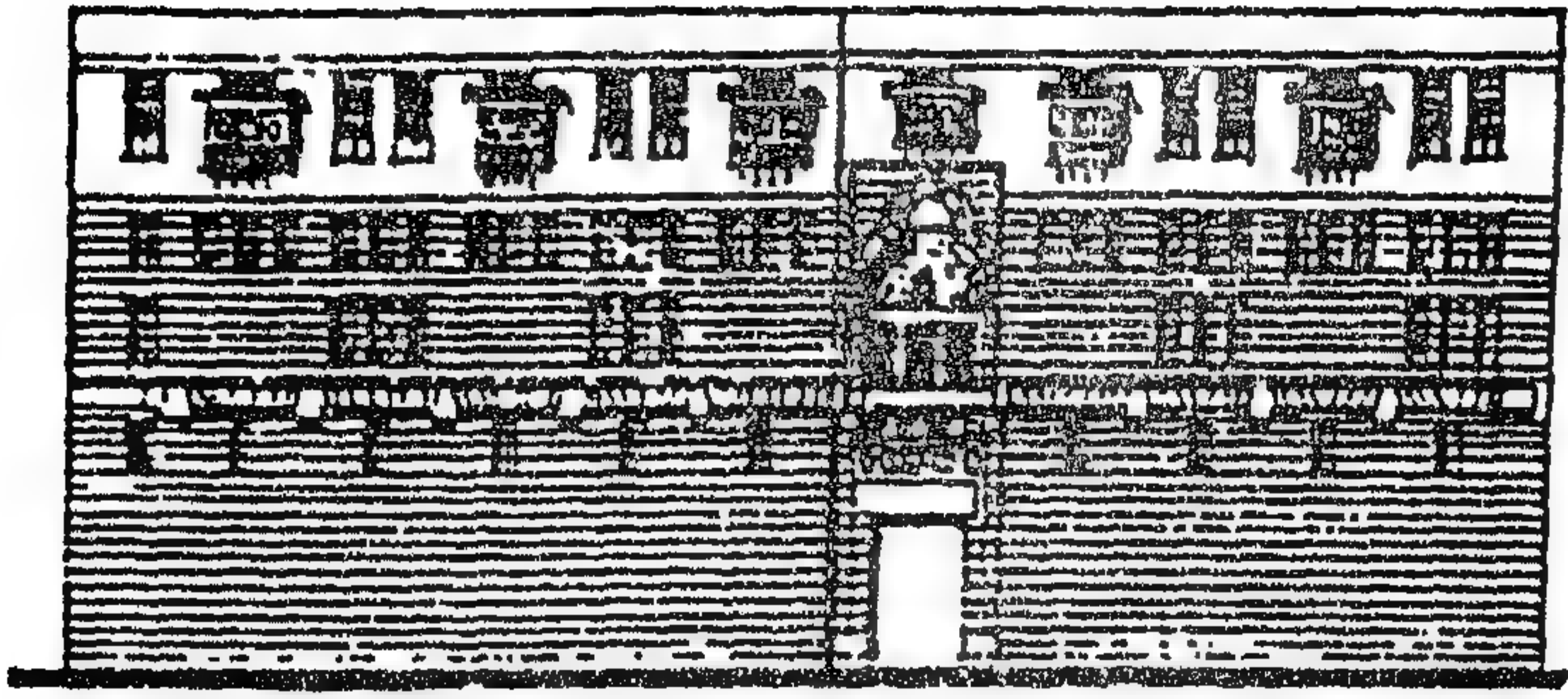
ومن هذا يتضح أن الوكالة كانت تشمل فندق لمبيت التجار ومخازن لتخزين السلع وأماكن لعرض نماذج من تجارة كل تاجر ، فضلا عن وجود منتدى - فناء - يجمع بين التجار لعقد الصفقات ، مركز تجارى متكامل يحتوى على غرفة تجارية .

أعمال الترميم : قامت هيئة الآثار فى صيف ١٩٨٢ بأعمال ترميمية معمارية دقيقة ومعمارية لوكالة الغورى كضرورة حتمية لأثر هام من الآثار الإسلامية فى هذه المرحلة الترميمية تم :

١- تنظيف جميع الأخشاب الأرابيسك وهى عبارة عن مشربيات ونوافذ وأبواب وكلها من داخل أبنية الوكالة تنظيفا ميكانيكيا ثم طلائها .

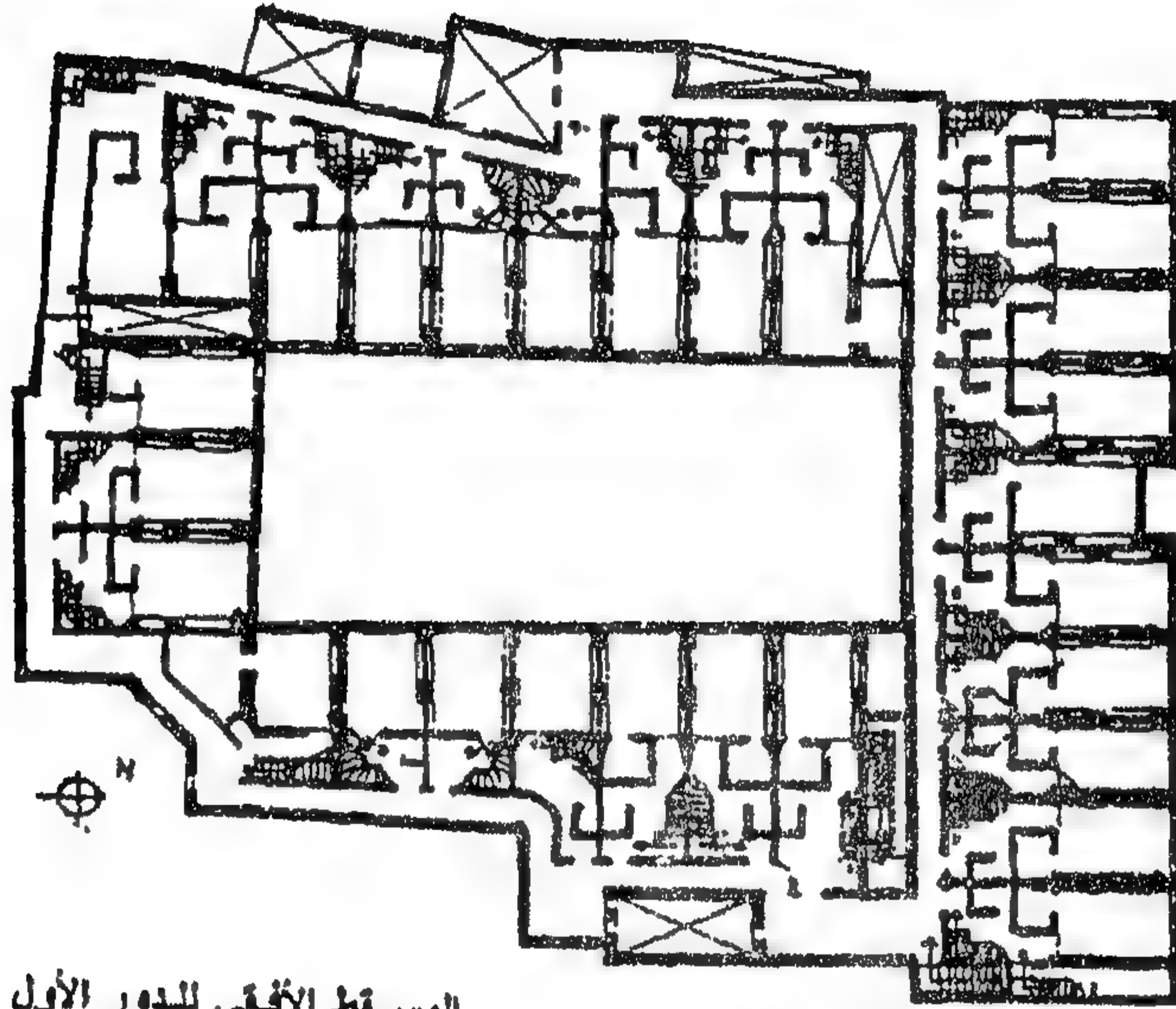
٢- إستبدال جميع البلاطات الحجرية التى تغطى الفناء الرئيسى وتلك التى تغطى أرضيات البواكى ، والتى تأكلت تماما بأخرى جديدة وبنفس الأسلوب .

٣- إصلاح النافورة المقامة فى وسط الفناء بتغيير الصرف الخاص بها بصرف جديد بحيث يتم دخول الماء إليها وخروج الفائض ، كما تم ترميم الأجزاء المتكاملة من الرخام الملون الخاص بالنافورة ، وتم العثور

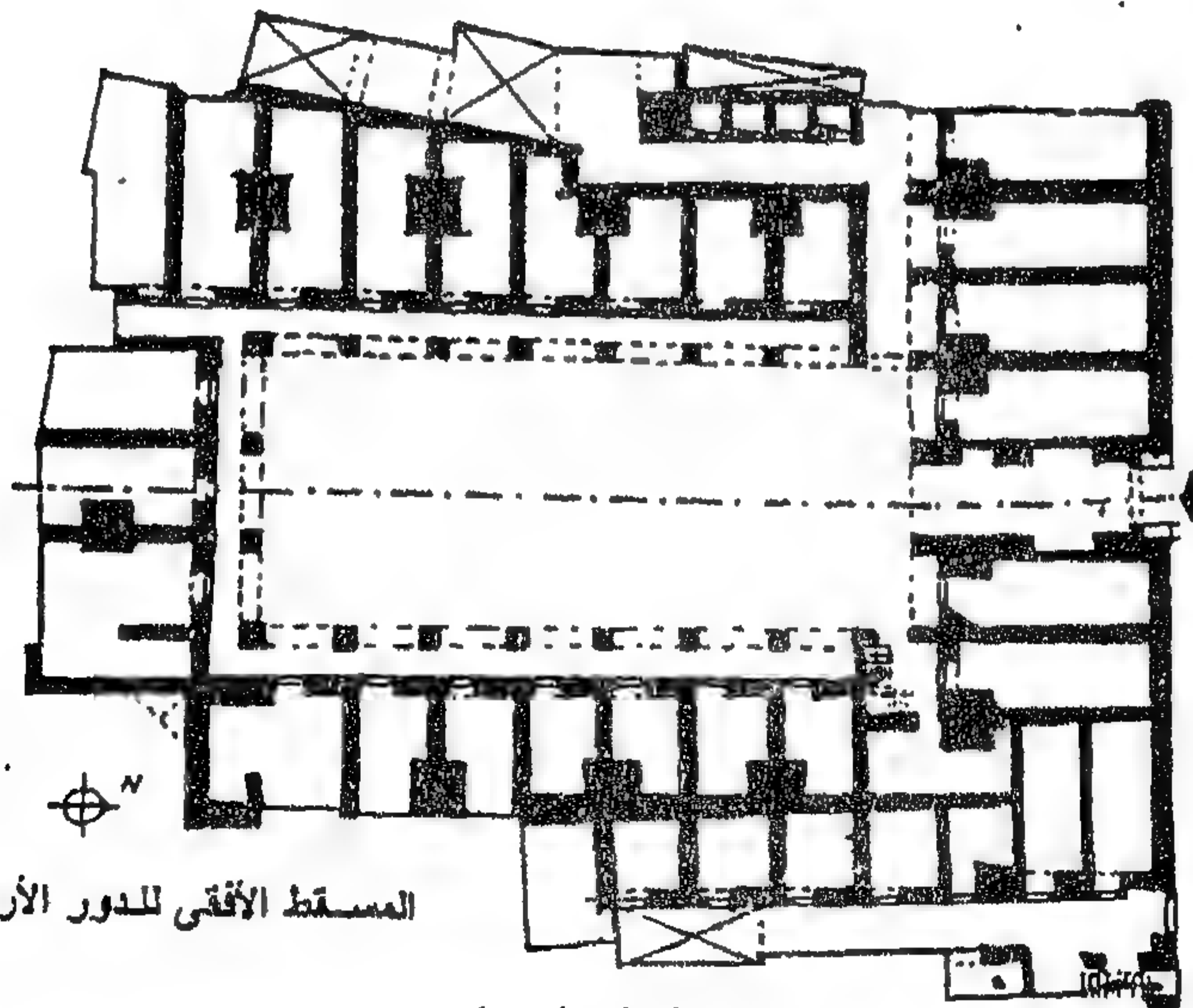


واجهة

(المصدر: عبد الباقي إبراهيم)



المسقط الأفقي للدور الأول



المسقط الأفقي للدور الأرضي

شكل (٤٤)

العمارة الجماعية السكنية
وكالة الغورى بالقاهرة

على خرشوفة واحدة فقط من الخراشيف التي كانت تخرج المياه للنافورة ، فتم صنع الخراشيف الناقصة على نفس النمط ، ولأول مرة تم تشغيل النافورة التي تعطلت عشرات السنين .

٤- إستبدال جميع أسلاك الكهرباء مع وضع شبكة جديدة من الأسلاك الكهربائية ونظام تحكم حديث يمنع حدوث أى أضرار .

٥- ترميم أحجار الجدران بالدور الأرضى وإستكمالها وخاصة التى أصيبت بفعل الرطوبة منها .

٦- طورت دورة المياه الرئيسية بالوكالة ولم تكتف الهيئة بذلك بل أنشأت دورة مياه أخرى صغيرة لتخفيف الضغط على الدورة الرئيسية ، إذ المفروض أن الوكالة مستغلة فى الوقت الحاضر من قبل هيئة الفنون والآداب لإقامة الفنانين .

٧- كإضافة إلى الجو المملوكى الخاص قامت الهيئة بمد الوكالة بمشكاوات (جمع مشكاه) زجاجية من الطراز المملوكى تم تعليقها فى البواكى بالدور الأرضى والدور الأول .

وستقوم الهيئة إنطلاقا من خططها للحفاظ على الآثار الإسلامية بإخلاء ما حول الوكالة وإستكمال الأجزاء الناقصة اعتمادا على المراجع العلمية وترميم الطوابق العلوية حيث تعتبر الوكالة من النماذج القليلة المتكاملة لوكالات العصر المملوكى .

قلعة صلاح الدين : خطة التطوير المعماري الدقيق

تعتبر قلعة صلاح الدين من أهم معالم القاهرة منذ إنشائها فى عهد صلاح الدين الأيوبي عام ١١٧٦م ، فقد كانت مقرا للخلافة لكل من خلف من الحكام والولاة ، أضاف كل منهم إليها ركنا ورسم وأزال أو أعاد بناء أركان .

القلعة فى وضعها الحالى مدينة عظيمة تحدها اسوار وابراج ضخمة من جميع الجهات وهى تنقسم إلى قسمين : قسم شمالى شرقى وقسم جنوبى غربى ، ويحد كلا من القسمين أسوار من الجهات الأربع ويتصلان معا فى جزء مشترك من هذه الأسوار .

وبينما يدل مظهر القسم الجنوبى الغربى دلالة واضحة على أنه إشتراك فى بنائه ولاء متعاقبون منذ عهد الملك صلاح الدين إلى عهد محمد على ، فإن مظاهر الأسوار فى القسم الشمالى الشرقى تدل على تناسق فى البناء وعلى إنتمائها إلى عصر واحد ، وقد أثبتت الأبحاث أن هذا القسم أقيم فى عصر الدولة الأيوبية نفسها وخاصة فى عصر صلاح الدين والعاقل والكامل .

وينحصر القسم الشمالى الشرقى فى مستطيل غير منتظم الأضلاع ويبلغ طوله من الشرق إلى الغرب ٥٦٠م وعرضه من الشمال إلى الجنوب ٣١٧م ومحيطه حوالى ٢٠٠٠م ويمتد السور المشترك بين القسم الشمالى والقسم الجنوبى بطول ١٥٠م ، وهو سور سميك ضخم ينتهى طرفاه ببرجين عظيمين وتتوسطه بوابة كبيرة معروفة بإسم باب القلعة أو البوابة الداخلية ويحف بها برجان عظيمان .

أما القسم الجنوبي الغربى فهو أصغر قليلا من القسم الأول ينفصل عنه بزاوية حادة وشكله غير منتظم تبلغ أقصى مسافة فيه من الشمال إلى الجنوب ٥١٠ م ومن الشرق إلى الغرب ٢٧٠ م وتختلف أسوار هذا القسم فى مظهرها وبنائها عن أسوار القسم الشمالى ، إذ بينما تستند أسوار القسم الشمالى على أبراج عديدة مستديرة وشبه مستديرة فإن أسوار القسم الجنوبى تكاد تمتد على هيئة ستارة لا تعترضها أية أبراج .

ويظهر الفرق أيضا من داخل الأسوار فى القسمين فإن القسم الشمالى يشبه قلعة حربية ، أما القسم الجنوبى فإنه يظهر على شكل مدينة ملكية تحتوى على قصور ومساجد .

وفى العصور التى تلت العصر الأيوبى تمت توسعات عديدة سواء فى التحصينات أو فى العمارات الدينية والمدنية مثل الدور والقصور حتى أصبحت على وضعها الحالى .

وإستمرت القلعة مقرا للحكم خلال العصر العثمانى وأضاف إليها الحكام العثمانيون مزيدا من العمارات والمنشآت من أهمها إنشاء مسجد سليمان باشا (سارية الجبل ١٥٥٨م) ومسجد أحمد كتخدا (١٦٩٧م) وبرجى باب الغرب من جهة ميدان صلاح الدين .

وقد أعاد محمد على فى فترة حكمه للقلعة مجدها الأول حيث أقام العديد من المنشآت داخل القلعة ومن أهمها مسجد محمد على (١٨٤٥م) ودار سك العملة ودار المحفوظات ، وقصر الجوهرة وسراى العدل وقصور الحريم ومنها القصر الذى يشغله المتحف الحربى .

إستمر هذا الإهتمام بالقلعة إلى أن توقفت عن أن تكون مركزا للسلطة والحكم منذ أن غادرها الخديوى إسماعيل عام ١٨٧١م إلى قصر عابدين ، وتراكت عندئذ عوامل التدهور التى تكاثفت فى العقود الأخيرة خاصة بعد تدهور شبكات المياه والصرف الصحى والتلوث والإشغالات والتعديلات .

ولذلك أصبح لزاما على هيئة الآثار أن تعد مشروعات لتطوير هذه المنطقة الغنية بالآثار ، فقامت بعمل دراسات ترميمية وأثرية مكثفة للمنطقة وقد تم إعداد خطط ترميم شاملة نفذت على مرحلتين :

المرحلة الأولى شملت أعمال الترميم المعمارى الدقيق وقد بدء تنفيذها فى شهر فبراير ١٩٨٣ وتم الإنتهاء منها فى أغسطس ١٩٨٣ أنجز فيها حوالى ٧٠٪ من الأعمال الأساسية من ترميم وتنظيف وإنشاء مبانى جديدة لعرض الآثار مع توفير كافة المرافق والخدمات للزائرين .

أما المرحلة الثانية فقد بدأت بعد إنتهاء المرحلة الأولى وقد شملت باقى أعمال الترميم لمناطق الإشغالات الحالية داخل أسوار القلعة مع الإستمرار فى عمليات التطوير لحوالى مائة عنصر أثرى على المدى الطويل .

القاهرة القديمة (التاريخية)

Old Cairo

بدأت القاهرة القديمة بمدينة الفسطاط عام ٦٤١م ثم العسكر والقطائع فالقاهرة الفاطمية وظلت هذه المنطقة قلب المدينة القديمة ومركزها الحيوى والذي تنافس حكام مصر وأمرائها وأهلها على إقامة منشآتهم فيها ، وقد تركزت هذه المنشآت فى المنطقة التى تبدأ من باب الفتوح شمالا وشارع المعز لدين الله وشارع النحاسين والغورية والمغربلين والسروجية وشارع الحلمية ثم جامع ابن طولون والسيوفية والخليفة حتى ميدان السيدة نفيسة جنوبا شكل (٤٥) .

يمكن تعريف القاهرة القديمة بتلك الأجزاء التى ظلت باقية ومحتفظة بطابع وروح المدينة القديمة ، وبأكبر مجموعة من الآثار الإسلامية ، كما لازالت تمثل جزء هاماً من المدينة يمتلئ بالحياة ، ولم يتحول بعد إلى مناطق أثرية وحفريات ويمكن تحديدها :

شمالا : بسور مصر القديم بدءاً من برج الظفر وباب النصر وباب الفتوح حتى ميدان باب الشعرية .
جنوباً : تلأل زينهم وجبانة السيدة نفيسة .

شرقاً : شارع المنصورية وتلال الدراسة وسور مصر القديمة والقلعة .

غرباً : شارع الخليج المصرى (بورسعيد حالياً) .

تكوين المنطقة

- يمكن تقسيم المنطقة التاريخية بالقاهرة القديمة إلى ثلاث أحياء رئيسية هى : الجمالية والدرب الأحمر - حى الخليفة - جزء من حيا السيدة زينب وباب الشعرية .
- المنطقة التاريخية ليست مجرد منطقة أثرية ولكنها جزء من المدينة الحالية القائمة ، تضم مجموعتها الأثرية مناطق وأجزاء سكنية وتجارية .
- تنتشر الآثار فى جميع الأحياء التاريخية معبرة عن تطور المدينة حيث تضم آثار الدولة الطولونية والفاطمية والأيوبية والمملوكية والدولة العثمانية وعصر محمد على .
- تعتبر المناطق السكنية من أهم عناصر تكوين المنطقة ، تبلغ مساحتها ١٣٥٠ فدان .
- تتركز المناطق التجارية فى وسط المدينة القديمة حيث تضم معظم التجارة والأنشطة .
- منطقة خان الخليلى السياحية .
- شوارع الموسيقى - والغورية - والمعز لدين الله - والجمالية .
- يحيط بالمنطقة من جهاتها الأربع مجموعة من الإستعمالات المتناقضة من جبانات ومناطق سكنية رديئة ومناطق تجارية وأراضى فضاء وتلال ترابية ، وتتداخل هذه الإستعمالات مع الأحياء التاريخية بشكل يشوه مظهرها وصورتها .

- المنطقة مزدهمة بالسكان وتصل كثافة السكان فى بعض المناطق إلى أكثر من ألف شخص/فدان ، كما تبلغ درجة التزاحم بالمنطقة نحو ٢,٦ فرد/غرفة واحدة .

- تقوم الإستعمالات الحالية على غير أساس من التخطيط السليم بل مجرد تكوين تلقائى .

المدينة القديمة والحفاظ على معالمها العمرانية

إن إعادة تخطيط المنطقة القديمة بمدينة القاهرة هو حاجة ضرورية للمحافظة على كيان جزء هام من القاهرة ، وترجع هذه الأهمية إلى تكوين المنطقة التاريخى والطبيعى ، أى كيف تعالج منطقة :

- معظم مبانيها ومنشأتها فى حالة رديئة ولا يتوفر بها المستوى الصحى الملائم .

- تعاني نقصا فى الخدمات والمرافق العامة .

- محرومة من الخدمات الترفيهية والمساحات المفتوحة والحدائق .

- تكثر بها إصابات وتنتشر بين أرجائها المخلفات والقمامة .

- تتداخل إستعمالات الأرض الضارة بها .

الأهداف العامة الرئيسية لإعادة تخطيط المنطقة

١- المحافظة على جميع الآثار وتأكيد وإبراز الأبنية الأثرية القديمة .

٢- تطوير المنطقة وتجديدها مع المحافظة على القيم التاريخية .

٣- رفع المستوى العام وتوفير جميع الإمكانات والخدمات لسكانها والمحافظة على الآثار ، وتأكيد وإظهار

القيم الأثرية لمدينة كهدف قومى عام ، بإعتبار أن القاهرة القديمة تضم معظم تراث الدولة الإسلامية

القديمة الذى يعبر عن تطورها وتاريخها .

ويتطلب الأمر المحافظة على جميع هذه الآثار بإعتبارها قيمة أثرية وتاريخية وعلامات تخطيطية

وعمرانية ، ومداومة صيانتها وترميمها ومحاولة وضعها فى صورتها الأصلية ، والإستفادة منها بتهيئتها

للإستعمال العام ، أو تحويلها إلى متاحف بصورتها القديمة ، فى حالة زوال الأغراض الإنتفاعية لهذه المنشآت

مثل القلاع والأسوار .

كما أن تأكيد حدود المدينة وأحيائها التاريخية ، هو تأكيد لهذه الأحياء على مستوى المدينة ، حيث تمثل

هذه الحدود المظهر الخارجى لهذه الأحياء ، والمنطقة التاريخية غير محددة بوضوح ، وتظهر صورة هذه

الأحياء مشوهة فى بعض الأحيان ، نتيجة لإختفائها خلف جدران وتلال ومناطق رديئة على الرغم من أن

المنطقة تضم عناصر قوية لتحديد هذه الأحياء ، وإبراز قيمتها التاريخية والأثرية عن مستوى المدينة أهمها:

- الأسوار وأبواب القاهرة القديمة .

- المنشآت الأثرية والقباب التى تنتشر على طول المنطقة .

- مجموعة القلعة والسلطان حسن والرفاعى واين طولون وإرتفاع مواقعها .

ولتأكيد حدود المدينة يتطلب الأمر تأكيد المجموعة الأثرية ، حيث يتجمع كثير من هذه المباني بالمدينة القديمة فى مجموعات مميزة لكل منها طابعه الخاص ، ولتأكيد هذه المجموعات الأثرية ، يجب العمل على تكوين مراكز أثرية وترفيهية حول هذه التجمعات .

ويمكن تقسيم آثار المدينة القديمة إلى المجموعات التالية :

- ١- مجموعة باب الفتوح وباب النصر وجامع الحاكم بأمر الله .
- ٢- مجموعة قلاوون وبرقوق وبيت القاضى .
- ٣- مجموعة الأزهر والحسين وخان الخليلى ومدخل الغورية .
- ٤- مجموعة جامع المؤيد وباب زويلة وجامع الصالح والغورية والمغربلين والسروجية .
- ٥- مجموعة السلطان حسن وجامع الرفاعى والمحمودية وبيت الفنانين .
- ٦- مجموعة القلعة وجامع محمد على وقصر الجوهرة والمتحف الحربى ومشروع الصوت والضوء .
- ٧- مجموعة ابن طولون وسنجر الجارلى وبيت الكاردلية .

كما يجب دراسة الفراغ حول هذه المنطقة ومجموعاتها الأثرية وذلك بمنتهى الحرص والحذر ، ويكون ذلك بهدف إزالة الأجزاء الرديئة حول الآثار وسهولة رؤيتها ووضوحها ، ولا يكون بهدف فصلها أو تمزيقها أو تجريدتها عما يحيطها ، باعتبارها تكويناً واحداً متصلاً وبما يؤكد طابع المنطقة الأثرية، وعلى ذلك يجب الحفاظ على الشوارع القديمة التى بها العديد من الآثار .

وإعادة تخطيط المناطق القديمة ضرورة وهدف ، لوقف تهالك أجزاء هامة من المدينة وإعادة الحيوية والنشاط إليها وتوفير جميع الخدمات والرفاهية لسكانها ، وهذه المشكلة تتناولها الدول بطرق مختلفة وبهدف مشترك هو الحفاظ على الأحياء التاريخية .

وتتطلب الأحياء التاريخية بالقاهرة بوضعها الحالى إعادة تخطيطها وتعميرها ، حيث أن هذه الأحياء تسوء حالتها باستمرار ، ولا يتوفر لسكانها مطالب الحياة وإحتياجاتها ، وفى هذه الحالة يجب ألا يكون وجود آثار الدولة الإسلامية بالمنطقة عائقاً لتوفير هذه الإحتياجات ، بل على العكس يجب أن يكون وجود هذه الآثار دافعاً على رفع هذه المنطقة وإعادة تخطيطها وتجديدها بما يحافظ على القيم التاريخية ، ويوفر لسكان المنطقة وسائل المعيشة والحياة الحديثة ، كما يجب أن يكون التطوير وسيلة تؤكد وتظهر المباني التاريخية مع مراعاة الآتى :

- تناسب وملاءمة الإرتفاعات والحجوم والنسب والملبس واللون للعمارة الجديد مع القديم .
- ملاءمة المبنى للموقع والبيئة المحيطة به .
- عدم اللجوء للمشروعات الضخمة والجماعية - كمشروعات الإسكان .
- عدم تدخل المنشآت الحديثة مع أى تراث فى المجموعات الأثرية .

لقد أصبح لزاما رفع مستوى هذه الأحياء ومعالجة مشاكلها الرئيسية ، وتوفير المعيشة المناسبة لسكانها، والنظر إليها كحى من أحياء القاهرة ، يضم معظم آثار الدولة الإسلامية القديمة وتراثها ، وليست كمناطق أثرية وسياحية فقط بل أحياء يعيش فيها مجموعات كبيرة من السكان .

ومن الضروري العمل على تحسين هذه الأحياء وتوفير جميع الخدمات لها فى حدود المحافظة على قيمة المنطقة التاريخية والأثرية ، ويتطلب ذلك الآتى :

— وقف تهالك المنطقة ومعالجة الأجزاء الرئيسية وتجديدها فى أضيق نطاق لتفادى الإزالة الشاملة لأجزاء ومساحات كثيرة ومعالجة الأجزاء الخربة .

— التنظيم السكانى للمنطقة بإعتبارها منطقة متكدة بالسكان والوصول إلى كثافات فى حدود ١٥٠ نسمة/فدان .

— التنظيم العمرانى بإعتباره وسيلة لرفع المستوى العام للمنطقة وإستمرار الحيوية والتطور على أساس إتجاهات وأسس سليمة ، ويتضمن إستعمالات الأراضى بالمنطقة وقصرها على الإستعمالات القديمة بإعتبارها منطقة سكنية تجارية أثرية .

— ربط المنطقة على أساس تقسيمها إلى مجاورات سكنية ومناطق وأحياء يتوفر لكل منها الخدمات الخاصة بها .

— تحديد الكثافة البنائية على أساس توفير الإضاءة والتهوية وضوء الشمس لوحداث المنطقة وتوفير المساحات المفتوحة اللازمة .

— توفير المساحات المفتوحة والحدائق العامة والمراكز الترفيهية بالمنطقة ، بما يتناسب مع حجمها العمرانى والسكانى ، والإستفادة من طبيعة الموقع لتوفير المساحات اللازمة لذلك .

إستراتيجية تنمية القاهرة القديمة

أوضحت كثير من الدراسات الخاصة بهذه المنطقة إستراتيجية تنميتها وذلك عن طريق :

١- المحافظة التامة على المبانى الأثرية والتاريخية وتوفير سبل تجديدها وإزالة التعديات عليها وعلى أرضها.

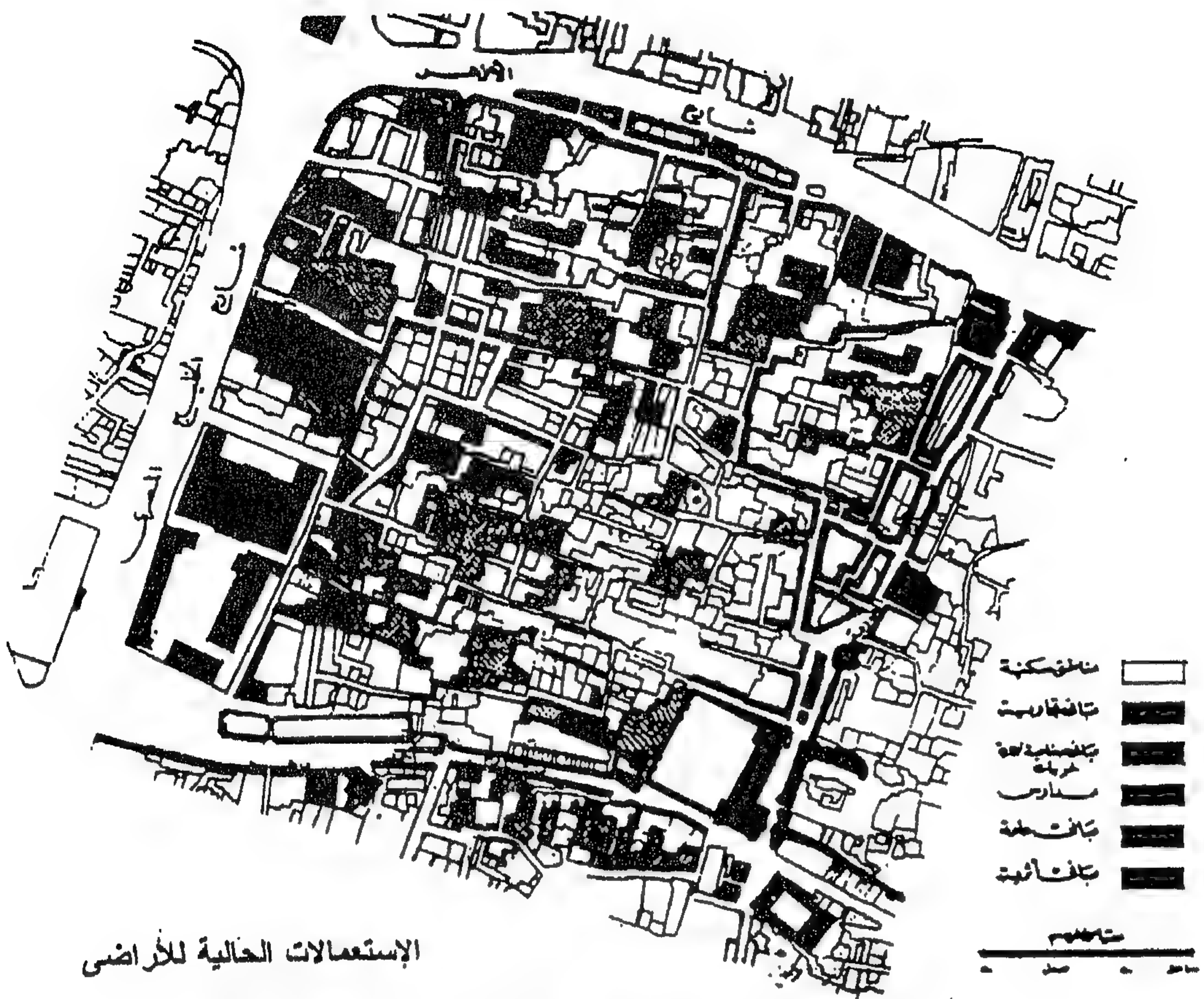
٢- المحافظة على النسيج العمرانى القائم والطابع الإسلامى الأصيل .

٣- المحافظة على الشوارع التاريخية مثل شارع المعز لدين الله وشارع الجمالية وشارع باب الوزير وشارع المغربلين ، وطابعها وتجارتها ومنع المرور بها وجعلها قاصرة على المشاة فقط .

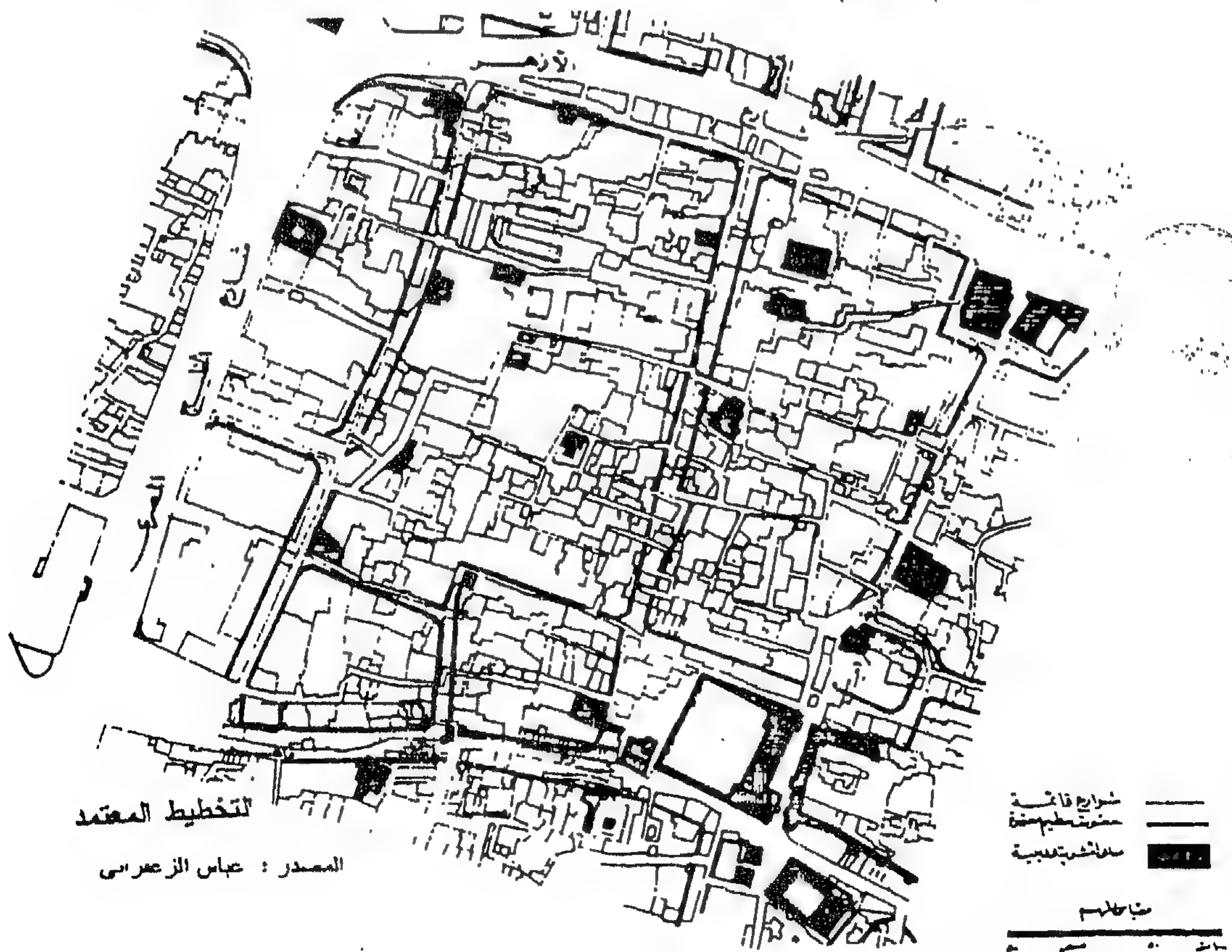
٤- خلق شبكة مشاة رئيسية للربط بين المبانى الأثرية بعضها البعض .

٥- المحافظة على الأنشطة التجارية والحرفية ذات الطابع المميز وإخلاء المنطقة من الأنشطة التى تسببت فى تدهور المنطقة التاريخية كالورش والمخازن .

- ٦- معالجة المباني السكنية التي لا تتصف بأى طابع معمارى إسلامى مميز أو المباني الدينية والمتداعية مثل إحلالها بمباني جديدة مع تزويدها بالمرافق الصحية الضرورية .
 - ٧- إستغلال المباني الأثرية والبيئة المحيطة بها كمناطق ومشروعات إستثمارية مختلفة .
 - ٨- منع المرور بالسيارة داخل المنطقة والسماح بدخولها بالشكل الذى يضمن عدم الإخلال بالطابع العلمى للمنطقة التاريخية .
 - ٩- توفير سبل سير لحركة السيارات حول المساجد الهامة مع توفير مساحات مناسبة لوقوف السيارات وتوفير مواقف خاصة لخدمة المناطق التجارية .
 - ١٠- تحويل جبهات باب الوزير إلى مناطق مفتوحة مع الحفاظ على المقابر الأثرية والمقابر ذات الطابع المميز .
 - ١١- تحويل التلال الترابية الموجودة إلى مناطق مفتوحة مع تشجيرها تشجيـرا كثيفا .
- ويوضح شكل (٤٦) إستعمالات الأرض لجزء من القاهرة التاريخية والتخطيط المعتمد لها ، كما يوضح شكل (٤٧) تخطيط مجموعة سكنية وتصميم حضرى لشارع الغورية .



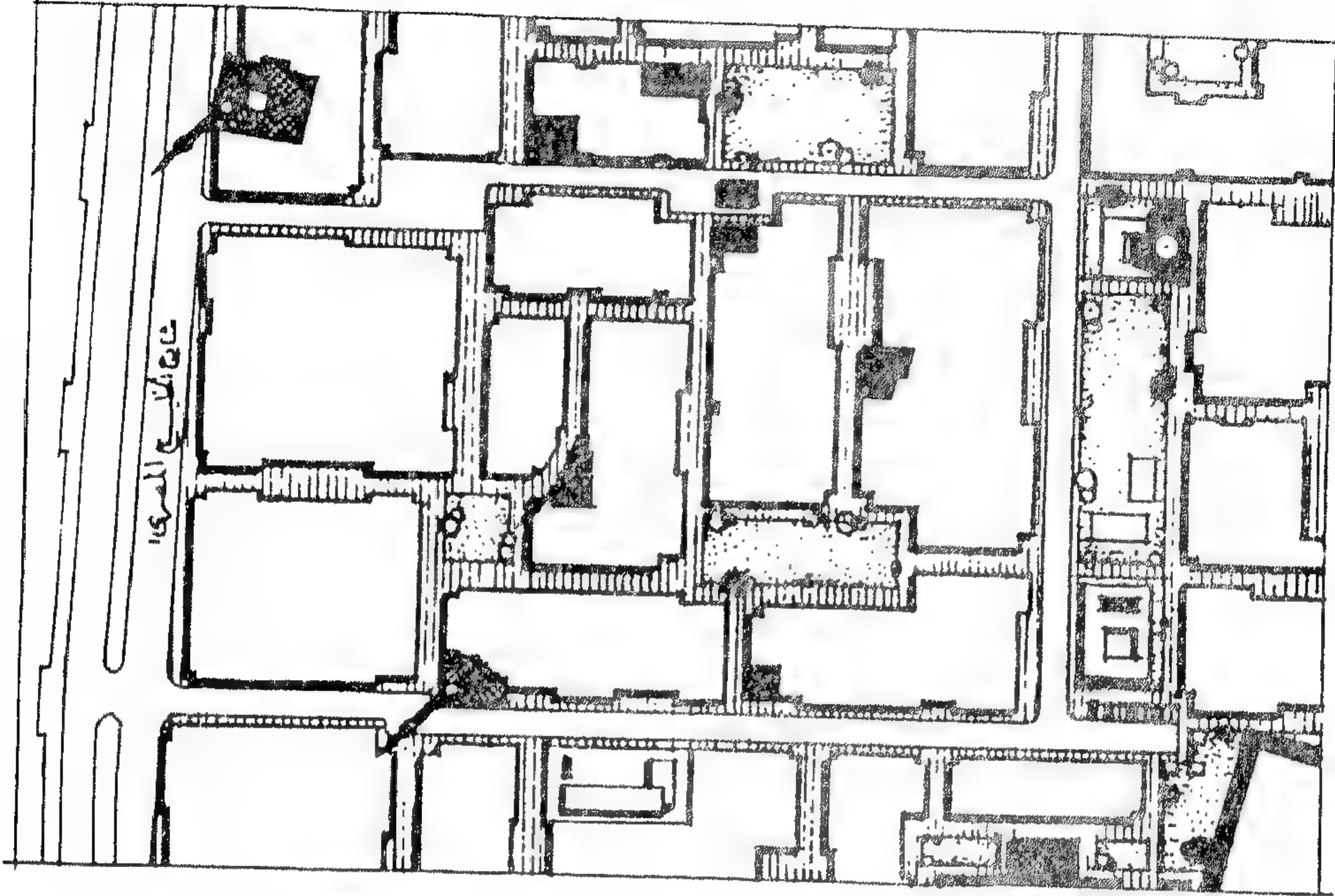
الاستعمالات الحالية للأراضي



التخطيط المقترح

المصدر : عباس الزعمرى

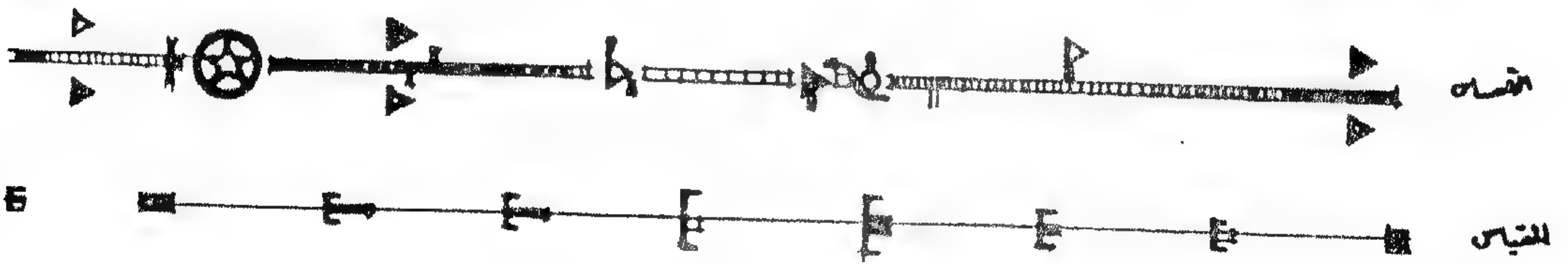
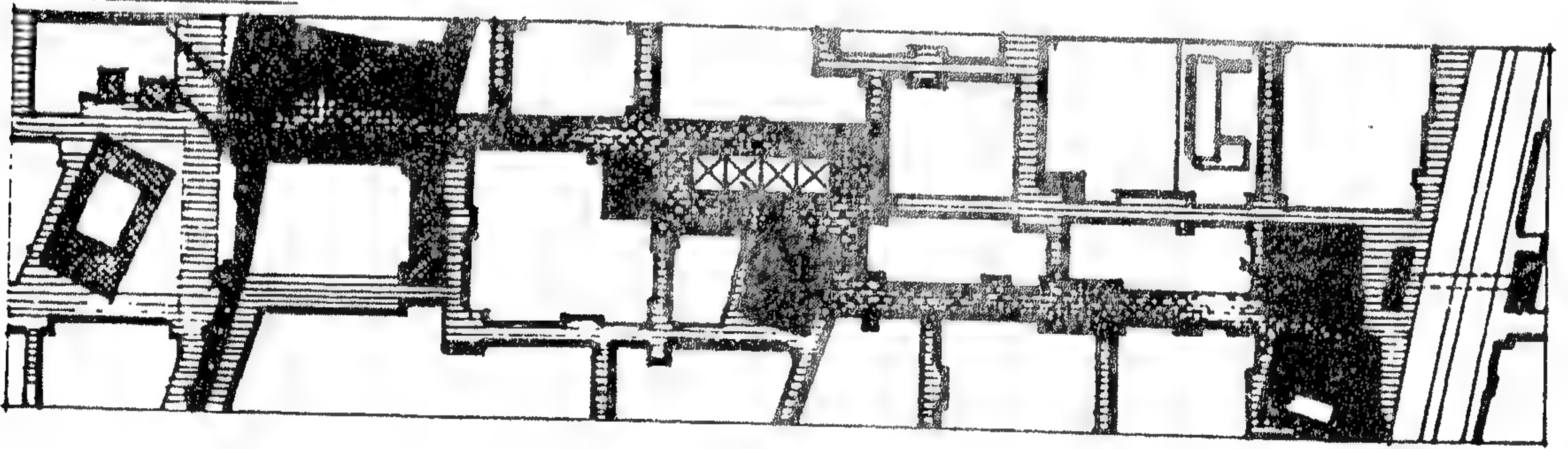
شكل (٤٦) الاستعمالات الحالية لجزء من القاهرة التاريخية والتخطيط المقترح لها



(المصدر: د. عباس الزعفراني)

تخطيط الموقع لمجموعة سكنية

ملفات أثرية
ممرات
طرق
حارات



التصميم العمراني والتركييب البصري لشارع "الغورية" السياحي

شكل (٤٧) تخطيط موقع مجموعة سكنية وتصميم حضري لشارع الغورية

المحميات Conservation Areas

تتاول هذا الباب المباني والمناطق التاريخية وكيفية حمايتها والمحافظة عليها وذلك عن طريق التحسين والإصلاح والترميم ووضع الإشتراطات البنائية للمباني التي تقام في هذه المناطق ، وقد تسيير الدولة خطوة أكبر من ذلك بإعتبار هذه المناطق "محميات" فتظهر على خرائط إستعمالات ارض القاهرة مساحات مكتوب عليها "محمية" أى هذه المساحات تحت حماية الدولة .

ومن أمثلة المحميات المقترحة :

- شارع المعز لدين الله الفاطمي الذي يربط بين باب الفتوح وباب زويلة .
- السبعة مجموعات من المساجد السابق ذكرها في هذا الباب (باب الفتوح وجامع الحاكم - باب زويلة وجامع المؤيد - الأزهر - قلاوون - القلعة - السلطان حسن - ابن طولون) .
- مجموعة الكنائس القبطية التاريخية (أبو سرجة - المعلقة - ماري جرجس) .
- ومن الآثار منطقة أهرامات الجيزة وأبو الهول .
- بعض الأحياء السكنية الموجودة في القاهرة التاريخية .
- ومن خارج القاهرة القناطر الخيرية .

المحميات الطبيعية

عند تحضير مشروع تخطيط المدينة يجب أن يؤخذ في الإعتبار البيئة الطبيعية المقام عليها المدينة والبيئة المحيطة بها وإجراء دراسة شاملة متكاملة لكل عناصر هذه البيئة ومدى تأثر البيئة بالتجمع العمراني القريب ، فلقد أدى تعديل البيئة في كثير من الحالات إلى إبادة كثير من الأنواع النباتية والحيوانية وتهديد أنواع أخرى بالإندثار ، وتم ذلك بإزالة الغطاء النباتي بالقطع أو الحرق وإقامة التجمعات العمرانية ، أو بتجفيف المستنقعات وإقامة السدود ، وقد تم تدمير نحو ٤٠٪ من الغابات في العالم خلال القرنين الماضيين ، ولا زالت عملية التدمير مستمرة ويؤدي ذلك إلى إبادة العديد من الطيور النادرة وكثير من الثدييات والزواحف، كما أدى تلوث البيئة في البر والبحر إلى هلاك الكثير من النباتات والحيوانات مثل الطيور المائية والأحياء البحرية .

وعلاج مشكلة الإنقراض الحالي وتهديد الأنواع النادرة من الحيوانات والنباتات بالفناء هو المسارعة إلى رعايتها ، وبذل الجهود لحمايتها ، ذلك لأن لكل نوع من هذه الأحياء حق البقاء لأنها شريك في المحيط الحيوي يقوم بواجباته له وظيفته يؤديها وله من الحقوق ما لغيره ، ولا بد من ترشيد القطع الجائر للنباتات وترشيد الصيد في البر والبحر والتوسع في إنشاء المحميات الطبيعية البرية والبحرية من أجل حماية الأنواع النادرة .

وقد بدأت المحافظة على الطبيعة بإنشاء الحدائق العامة في دول الغرب من أجل السياحة والترويج

والإستمتاع بالطبيعة ، ولما ظهرت مشكلة الإنقراض فى السنين الأخيرة قامت عدة دول فى أفريقيا وآسيا بإنشاء الحدائق الوطنية المفتوحة للحفاظ على البيئة ، حتى أصبحت الآن بالمئات ، والتي تعرف بالمحميات الطبيعية فى جميع أنحاء العالم فى ظل برنامج دولى تشرف عليه هيئة الأمم المتحدة ، وتتكون كل محمية من مساحة تحاط بحيز عازل Buffer Zone.

وتهدف المحميات عامة إلى توفير مكان آمن لحماية نوع من الأحياء النباتية والحيوانية المغرصة للخطر ، مع إتاحة الفرصة للسياحة والتجول بداخلها للتمتع بالحياة الفطرية ، وإكتساب ثقة عالمية حول إحياء المحميات ، وطرق معيشتها وأهمية صيانتها ، مع تحريم صيدها أو الإتجار فيها . كما توفر المحميات أماكن لعمليات الرصد والمراقبة والتصوير وإجراء البحوث العلمية حول سلوك الحيوانات البرية ، وطرق إكثارها والإستفادة منها فى تحسين السلالات المستأنسة ، وفى دراسة وتدریس البيئة الطبيعية ، وإتاحة الفرصة لتبادل المعلومات وإنتقال الخبرة مع المنظمات الدولية المختصة بحماية البيئة . وفى مصر صدرت عدة قوانين لحماية الحياة البرية كما شاركت فى كافة الإتفاقيات الدولية لحماية الطيور والحيوانات النادرة ، وذلك بعد أن تحقق إنقراض عدد من الحيوانات البرية من صحارى مصر ، مثل الفهد والنمر السنانى والكبش الأورى ، وبات بعض منها مهدد بالإنقراض مثل الماعز الجبلى والغزال المصرى والحمار البرى وثعلب الفنك وعدد من الطيور والزواحف ، ومن حيوانات البحر الأحمر النادرة عروس البحر والترسة وبعض المراجين والمحار .

وأخيرا تم إنشاء عدة محميات طبيعية للحياة البرية فى البر والبحر :

- ١- فى الصحراء الشرقية محمية جبل علبة على البحر الأحمر .
- ٢- فى الصحراء الغربية محمية العميد بمطروح .
- ٣- فى سيناء الشمالية محمية البردويل .
- ٤- فى سيناء الجنوبية محمية رأس محمد ومحمية سانت كاترين .
- ٥- فى بورسعيد محمية أشتوم الجميل على بحيرة المنزلة .
- ٦- فى أسوان محمية جزر النيل .

ومازالت الدراسات جارية لإضافة المزيد من المحميات فى مناطق جديدة مثل حديقة الحيوان وحديقة الأورمان بالجيزة ونهر النيل فى منطقة القاهرة الكبرى .

الباب السابع

إسكان محدودى الدخل فى مصر

HOUSING FOR LOW INCOME PEOPLE IN EGYPT

سياسة الإسكان فى الماضى والحاضر

نماذج لمشروعات الإسكان الإقتصادى

المبادئ الأساسية لسياسة إسكان محدودى الدخل

عناصر سياسة إسكان محدودى الدخل

الباب السابع

إسكان محدودى الدخل فى مصر

HOUSING FOR LOW INCOME PEOPLE IN EGYPT

حل مشكلة العشوائيات لابد وأن يمر من خلال تخطيط إقليمي يهدف إلى كبح الهجرة الريفية أو على الأقل يقلل من سرعتها عند المنبع كما ذكر سابقا ، وسوف يظل عدد المهاجرين فى إزدياد لمدة طويلة ، ومن هنا يبدو من المناسب على المستوى القومى أن ندفع ببرامج الإسكان إلى الأمام وأن تزيد الدولة الحصة المخصصة للإسكان .

كما يجب أن ينظر إلى الإسكان على أساس أنه عنصر أساسى فى خطط التنمية القومية وأن تعطى له أولوية مطلقة ، وتلعب الدولة دائما الدور الرئيسى فى تحديد الإتجاهات العامة المتعلقة بالإسكان وبتحويل البرامج العامة لإسكان ذو الإيجار المعتدل .

ويتدخل القطاع الخاص أيضا فى مجال الإسكان حيث تقوم البنوك التجارية والتعاونية وشركات التأمين والتعاونيات وأصحاب العمل بخدمة الإقراض والبناء .

وتتدخل الدولة بصفة أساسية لمساعدة الفئات الإجتماعية ذات الدخل المحدود وذات المشاكل غير قابلة الحل ، ويتناول هذا الباب الإسكان لذوى الدخل المحدود فى مصر : يبدأ بمناقشة سياسة الإسكان فى الماضى والحاضر ونماذج لمشروعات الإسكان الإقتصادى التى تم إنشائها ثم يتناول المبادئ الأساسية لسياسة إسكان محدودى الدخل وعناصر هذه السياسة .

سياسة الإسكان فى الماضى والحاضر

Housing Policy

ظلت سلعة الإسكان منذ أربعينيات هذا القرن تخضع للتدخل المباشر من الدولة ، ويتمثل هذا التدخل: من تجميد القيمة الإيجارية إلى إجراء ثلاثة تخفيضات متتالية ، وإلى تحديد قيمتها بنسبة من التكلفة الرأسمالية ، ولاشك أن الأخذ بنظام الإقتصاد الحر سوف يحرر سلعة الإسكان من التحكم الحكومى ، وتترك كلية لقانون العرض والطلب لتحديد قيمتها البيعية أو الإيجارية .

ولاشك أن تحكم الدولة خلال الخمسين عاما الأخيرة كان فى صالح المستأجر على حساب المالك ، مما أدى إلى خلق علاقة غير متكافئة أو متوازنة بين المالك والمستأجر ، كما كان هذا التحكم أحد الأسباب الرئيسية فى تضخم أزمة الإسكان بصورتها الحالية ، وقد أدى تدخل الدولة فى تحديد القيمة الإيجارية إلى نتائج هامة : أولها عدم صيانة المباني ذات الإيجار المنخفض ، إذ لم يعد لها عائد ذو قيمة يمكن أن ينفق على صيانتها وإصلاحها والمحافظة عليها ، وثانيها إحجام رأس المال الخاص عن البناء بهدف التأجير ، وإتجاهه

نحو التملك تهربا من قوانين الإيجار ، وارتفعت قيمة التملك نتيجة لذلك ارتفاعا كبيرا فاق معدلها الطبيعي ، وثالثها الإتجاه نحو البناء لإسكان الطبقات الوسطى والعليا وذلك لقدرة هذه الطبقات على دفع القيمة البيعية للإسكان فوق المتوسط والفاخر ، ورابعها الإحجام عن البناء لمحدودى الدخل إذ لا يمكن أن يكون محدودى الدخل شريحة مستهدفة للإستثمار فى الإسكان ذى العائد السريع * .

ويمكن القول أنه لو كانت قد تركت العلاقة بين المالك وشألى الوحدات السكنية حرة بدون تدخل حكومى ، لكانت النتيجة أفضل كثيرا للطرفين بل وللإقتصاد القومى العام .

كما أدى تدخل الدولة فى تثبيت القيمة الإيجارية وتوارث الوحدات السكنية من جيل إلى آخر إلى نتائج سلبية خطيرة أثرت على التطور العمرانى الحضرى ، فقد بقى النشاط الحرفى والنشاط الهامشى يغطى مساحات كبيرة وهامة بوسط مدينة القاهرة بحكم قانون تحديد الإيجارات بقيمة هزيلة لم تتغير لما يقرب من خمسين عاما ، وكان من الأفضل إقتصاديا وعمرانيا أن تستخدم هذه المساحات فى أنشطة مهنية أو مالية أو تجارية أو سياحية .

وأمام التجمد فى إستخدامات المباني والأراضى بوسط المدينة اضطرت النشاط المهنى والتجارى والمالى والسياحى المتزايد - والذى لم يجد له مكان بوسط المدينة - إلى الإنتقال إلى أحياء كانت مخصصة أصلا للإسكان مثل المهندسين وجاردن سيتى والزمالك ، مما أدى إلى ارتفاع قيمة الأراضى بهذه الأحياء وبالتالي إلى ارتفاع أثمان الوحدات السكنية بها ارتفاعا كبيرا ، ويمكن القول بصفة عامة أن تثبيت القيمة الإيجارية لسنوات طويلة قد أدى إلى خلل واضح فى السوق العقارى .

الإسكان المتوسط وفوق المتوسط وإسكان محدودى الدخل

إتجه الإهتمام خلال الخمسين سنة الماضية فى المقام الأول نحو توفير الإسكان للطبقة الوسطى بشرائنها المختلفة وأعطى إسكان الطبقة الدنيا من المجتمع إهتماما محدودا ، ويتمثل الإهتمام بالإسكان المتوسط فيما يلى :

١- إنشاء المؤسسات والهيئات التى تتولى توفير هذا الإسكان مثل الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وبنك التعمير والإسكان ، كما قامت شركات الإسكان التى أنشئت خلال هذه الفترة وكذلك الشركات التى آلت إلى الدولة ببناء مشروعات الإسكان اللازمة لمتوسطى الدخل وهذه الشركات هى مصر الجديدة والمعادى ومدينة نصر والمقطم والمهندسين .

٢- خصصت الدولة قروضا بفوائد ميسرة للإسكان بلغ مجموع القروض خلال عشر سنوات ٨١ - ١٩٩١ حوالى سبعة مليار جنيه إتجه أغلبها نحو الإسكان المتوسط وقليل منها خصص لإسكان محدودى الدخل.

* المجالس القومية المتخصصة - شعبة الإسكان والتعمير : تقرير فى شأن سياسات إسكان محدودى الدخل
مايو ١٩٩٦ - المقرر أبو زيد حسن راجح . القاهرة .

إن ما أنشئ من إسكان متوسط وفوق المتوسط يفى بحاجة هذه الطبقة بل يزيد ، وأصبح هناك مخزون كبير غير مستغل يقدر بحوالى ٢ مليون وحدة مخلقة - تعداد ١٩٨٦ ، أما إسكان محدودى الدخل فلم يعطى ما يستحقه من إهتمام إلا خلال فترتين قصيرتين هما :

١- الفترة من ٥٤ - ١٩٦١م أنشئت شركة التعمير والمساكن الشعبية عام ١٩٥٤ بهدف توفير الإسكان الشعبى لمحدودى الدخل ، فقامت خلال هذه الفترة بإنشاء العديد من مشروعات هذا النوع من الإسكان فى القاهرة والإسكندرية وفى كثير من المدن الأخرى مثل مشروعات إسكان زينهم وشبرا وإمبابة وحلوان ، وقد حققت الشركة نجاحا ملحوظا فى هذا المجال ، ولكن بصور قانون الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ آلت مسئولية الإسكان الشعبى إلى المحليات ، وتوقفت الشركة عن إنشاء المساكن الشعبية ، وإتجهت نحو إقامة المباني العامة والوحدات السكنية المتوسطة وفوق المتوسطة شأنها فى ذلك شأن شركات الإسكان الأخرى ، وقد قامت المحليات - المحافظات - بتمويل حكومى - ببناء مشروعات إسكان إقتصادى داخل نطاقها .

٢- الفترة الثانية وتتمثل فى السنوات الأخيرة إذ أنه عندما تفاقمت أزمة الإسكان تفاقم كبرا ، أولت وزارة الإسكان بعض الإهتمام بمحدودى الدخل ، فقامت الهيئات والشركات التابعة لها بإنشاء ما يسمى بالإسكان منخفض التكاليف ، كما قامت بإنشاء بعض المشروعات السكنية والتي يمكن إعتبارها إسكان "محدودى الدخل" مثل المشروع السكنى الذى أقامته الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان والهضبة الوسطى بالمقطم .

عدم الإلتزان فى سياسات الإسكان*

إتسمت سياسات الإسكان بعدم الإلتزان ويتمثل ذلك فيما يلى :

- ١- القصور الكبير فى عدد وحدات إسكان محدودى الدخل المتاحة إما تأجيرا أو تملكيا مع زيادة كبيرة فى عدد الوحدات المخصصة للإسكان المتوسط والإسكان فوق المتوسط والإسكان الفاخر كما سبق توضيحه .
- ٢- يبلغ متوسط ثمن الوحدة السكنية من سبع إلى عشر مرات متوسط دخل الأسرة فى العام ، والمفروض أن يتراوح هذا الثمن بين ٣ - ٤ مرات دخل الأسرة .
- وأيضا بينما تبلغ أسعار التملك معدلات أكبر من المعدل المقبول إلا أن القيمة الإيجارية من الناحية الأخرى تقل عن المعدل الطبيعى ، إذ أنها تتراوح بين ٧ - ١٠٪ من دخل الأسرة بينما المفروض أن تتراوح بين ١٥ - ٢٠٪ من هذا الدخل ، وذلك نظرا لتجميدها حسب قوانين العلاقة بين المالك والمستأجر كما ذكر سابقا ، أى أن هناك زيادة فى قيمة التملك يقابلها إنخفاض كبير فى قيمة التأجير عن المعدلات الطبيعية المقبولة .

* أبو زيد راجح : المرجع السابق .

٣- إجماع البنوك والمؤسسات عن الدخول في مجال الإسكان ، إذ تبلغ نسبة ما يصرف على الإسكان من مجموع المدخرات بالبنوك حوالى ١٪ بينما تصل هذه النسبة في بعض الدول الأخرى إلى ٢٠٪ ، ولا يمكن تخيل حلا شاملا لمشكلة الإسكان بأنواعه المختلفة - بما في ذلك إسكان محدودى الدخل - بدون مساهمة فعالة من البنوك والمؤسسات المالية ، لذلك فإن من الواجب إتخاذ كافة الإجراءات الإقتصادية والتشريعية والإدارية لتيسير الإقراض في مجال الإسكان ، تمثل هذه الخطوة حجر الزاوية في وضع سياسة إسكانية رشيدة .

٤- من الملاحظ أن الإتجاه الغالب في مشروعات الإسكان في السنوات الأخيرة كان نحو التمليك وليس التأجير ، وذلك لعدة أسباب أهمها عدم الإستقرار الإقتصادى ورغبة المستثمر في سرعة إستعادة رأس المال مع هامش ربح كبير - يبلغ في كثير من الأحيان ٣٥٪ ، ومنها أيضا الهروب من القوانين المقيدة للإيجارات والتي صدرت لصالح المستأجر على حساب المالك كما سبق ذكره ، وعند إستقرار الأوضاع إقتصاديا وإجتماعيا سوف تبلغ نسبة الوحدات المؤجرة ٥٥٪ والوحدات المملوكة ٤٥٪ ، وذلك حسب تقدير خبراء البنك الدولي لمجتمعات العالم الثالث .

تحرير القيمة الإيجارية

لا شك أن إلغاء القوانين الإستثنائية التي قيدت القيمة الإيجارية وسمحت بإنتقال الوحدة بإيجارها الثابت من جيل إلى آخر يعتبر الخطوة الأولى نحو سياسة إقتصادية رشيدة ، وسوف يشمل تحرير القيمة الإيجارية ما يلي :

١- المباني التي سوف تنشأ مستقبلا : وقد صدر قانون في يناير ١٩٩٦ يقضى بسريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي إنتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

٢- الوحدات السكنية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية .

وسيحتاج تحرير القيمة الإيجارية للوحدات السكنية المؤجرة حاليا إلى فترة إنتقال مناسبة ، تزداد فيها القيمة الإيجارية تدريجيا إلى أن تترك لقانون العرض والطلب بعد إنقضاء هذه الفترة ، وقد يكون من الضروري إجتماعيا إستمرار بعض السكان في وحداتهم السكنية بإيجار أقل من الإيجار الفعلى وذلك نظرا لظروف خاصة ، لذا فإنه من الواجب عند التعرض لتحرير العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للإيجارات القديمة وضع الضوابط التي تضمن بقاء هؤلاء السكان في وحداتهم مع تعويض المالك التعويض الملائم من صندوق الإسكان الإجتماعى مثلا والذي سيأتى ذكره فيما بعد .

وسوف يؤدى تحرير القيمة الإيجارية بالضرورة إلى عدم إستقرار هذه القيمة وسوف يمضى وقت ليس بالقصير حتى تستمر في مستواها الواقعى الطبيعى .

ومن المؤكد أن الفجوة الحالية بين تكلفة الوحدة السكنية وقدرة محدودى الدخل على الإيجار أو التمليك سوف تبقى بل يمكن أن تزداد ، ولذا فإنه من الواجب حماية هذه الشريحة الإجتماعية الهامة وخلق نظام مالى وإدارى تدعمه الدولة لتمكينها من الحصول على الدعم الملائم لها ، وقد أخذت أغلب الدول بنظم مختلفة لدعم إسكان محدودى الدخل ، ويتوقف نظام الدعم فى كل منها على التركيب الإجتماعى والمستوى الإقتصادى للمجتمع .

المجالس القومية : قامت المجالس القومية فى عام ١٩٩٦م بعمل دراسة بالنسبة للوحدات السكنية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية وإنتهت إلى بعض الإقتراحات منها :

- تحدد فترات زمنية ١٠ ، ١٥ ، ٢٠ سنة حسب عمر المبنى تحرر بعدها القيمة الإيجارية ، فعلى سبيل المثال المباني التى سبقت قبل عام ١٩٤٠ ، تحرر القيمة الإيجارية لها بعد عشر سنوات ، أى تصبح العلاقة الإيجارية محكومة بالقانون المدنى وهكذا فى بقية المباني .
- تزداد القيمة الإيجارية على الإيجارات الحالية بنسب متفاوتة حسب عمر المبنى .
- إنشاء صندوق إسكان يختص بتوفير إسكان لبعض محدودى الدخل .

نماذج لمشروعات الإسكان الإقتصادي Housing Projects

الإسكان الإقتصادي بعين الصيرة

شرعت الحكومة في عام ١٩٥٧ في بناء منطقة سكنية بعين الصيرة على موقع - كان أصلاً "مقلبا للقمامة" - ويبلغ مساحته حوالي ٣٤,٦ فدان ، وقد خطط هذا المشروع ليستوعب حوالي ٢٠ ألف نسمة من السكان ذوي الدخل المنخفض - كما هو موضح بالشكل رقم (٤٨) ، وقد لوحظ من المعلومات وبيان مسح هذه المنطقة* أن الكثافة السكانية بهذا المشروع تصل إلى ٥٨٠ شخص/فدان أما بالنسبة لإستعمالات الأراضي وجد أن ٢٦,٥٪ من سطح الأرض يتم تخصيصه للإستعمالات العامة من شوارع وممرات للمشاة وفراغات مفتوحة، وأن ٨,٥٪ من إجمالي سطح الأرض مخصص للخدمات شبه العامة ، ٦٥٪ فقط مخصص للإستعمالات الخاصة من الوحدات السكنية وبعض من المحلات التجارية والورش الحرفية - التي أضيفت من قبل السكان من خلال تغيير وتعديل الوحدات السكنية بالدور الأرضي أو بنائها في الفراغات السكنية بين بلوكات المباني السكنية ، وبجانب هذا وجد الآتي :

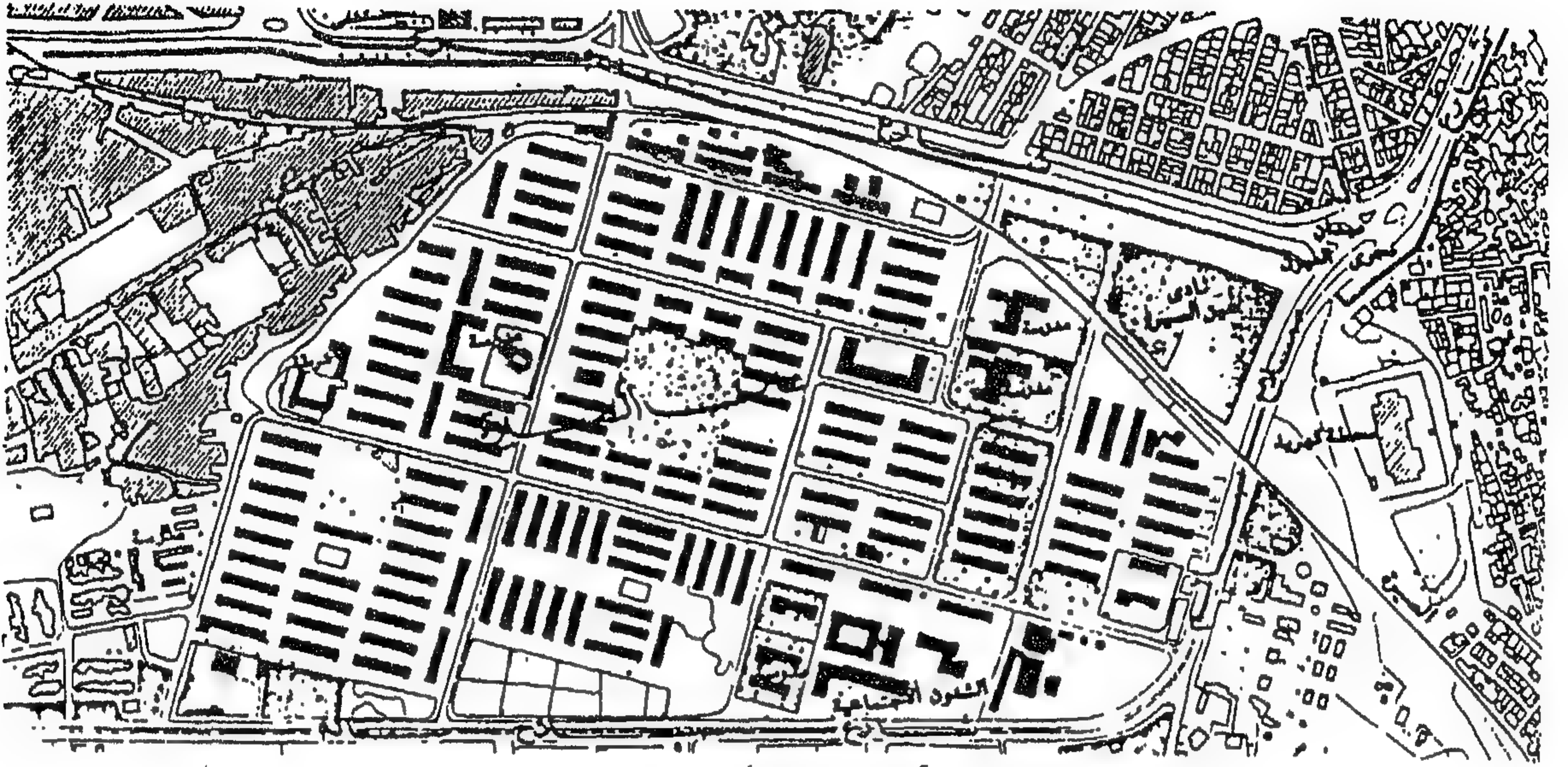
الموقع السكني : يتوفر به كل الخدمات السكنية المتاحة ، فكل الوحدات السكنية مزودة بالمياه والمجارى والكهرباء ، وقد تلاحظ أن "المسطحات الخضراء" غير موجودة ولكن هناك "قلة من الأشجار" في مركز المنطقة ، وتشمل خدمات المنطقة السكنية : مدارس ابتدائية - حضانة للأطفال - أسواق - جامع .

الوحدات السكنية : يحتوى مشروع إسكان عين الصيرة عدد ٣٢٠٠ وحدة سكنية "متماثلة" وهي تتكون من: حرتين ودورة مياه وحوض لغسيل الأيدي ومطبخ ومنشر خلفي وثلاث حجرات بمرافقهم وتتراوح مساحة الوحدة بين ٤٠ - ٨٠ م^٢ ، ويتم تجميع الوحدات على أساس سلم لكل وحدتين ، ويضم الطابق السكني من ٢ - ٨ وحدات سكنية أو بمعنى آخر من ١ - ٤ سلالم رأسية ، وتشكل هذه الطوابق مجموعات البلوكات في المشروع ، وهي ذات ارتفاع متماثل من خمسة طوابق مشيدة من هيكل خرسانية مع طوب أحمر للحوائط بسمك ١٢ سم سواء في الحوائط الخارجية أو الفواصل الداخلية بين الوحدات .

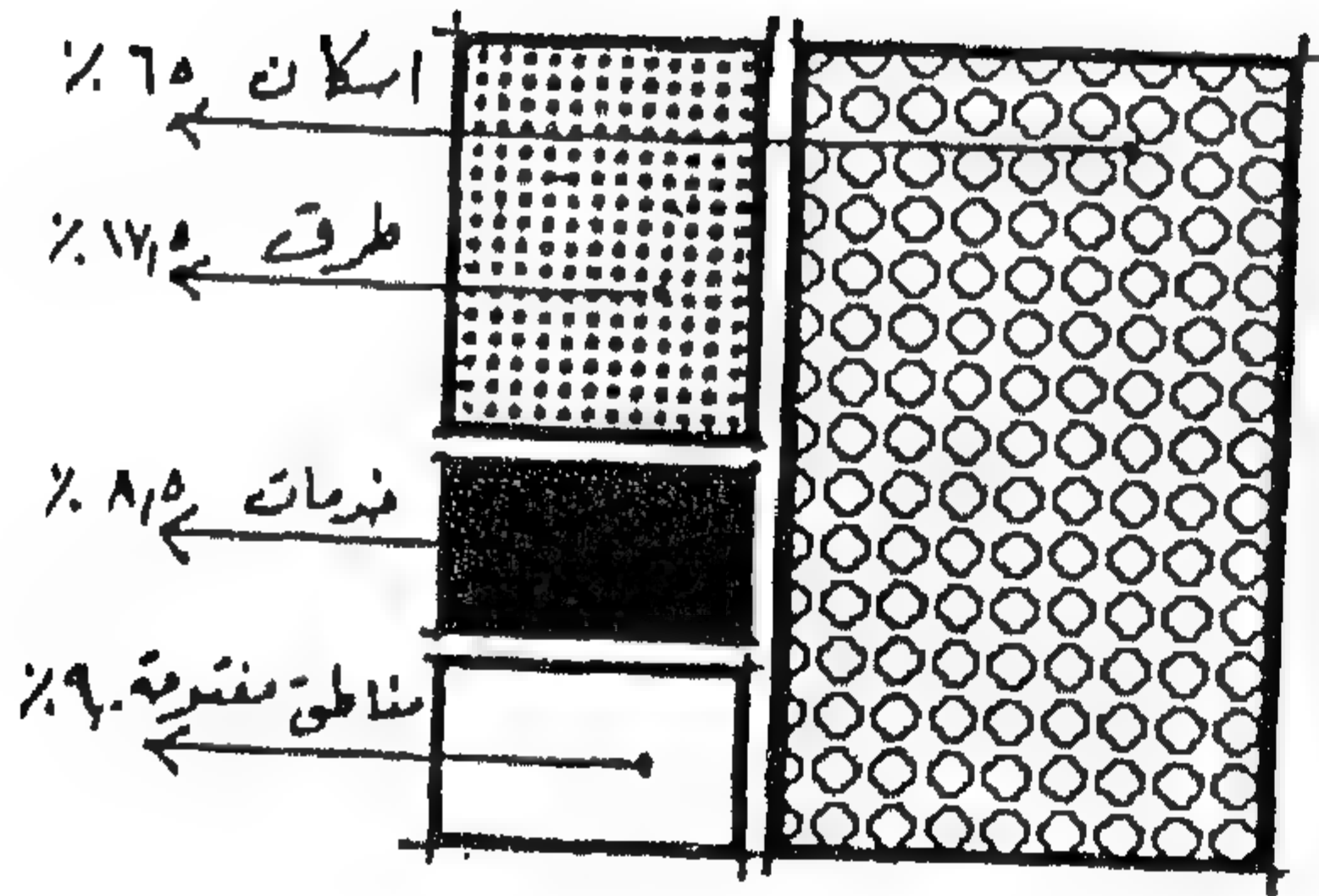
ومن الملاحظ أن السكان قد قاموا بإدخال بعض التعديلات على وحداتهم السكنية مثل : إزالة أو إضافة حوائط داخلية أو "تقيل المناشر" لتوفير حجرة إضافية أو إضافة حجرات جديدة بالوحدات السكنية التي تقع بالدور الأرضي .

وبالرغم من أن الأهالي لديهم قناعة بوحداتهم السكنية بصفة عامة ، إلا أن أغلبهم يشكو من صغر مساحة غرفة المعيشة (مسطحها ١٣,٧ م^٢ وأبعادها ٣,١٠ م × ٤,٤٠ م) ، ويمكن تعليل قناعة السكان للفائدة

* يوسف شفيق : تطويع طرق الإنشاء والتصميم لمجابهة مشاكل الإسكان في المدن العربية . منظمة المدن العربية - المؤتمر الثالث . تونس - ١٩٧١ .



المخطط العام لمشروع إسكان عين الصيرة



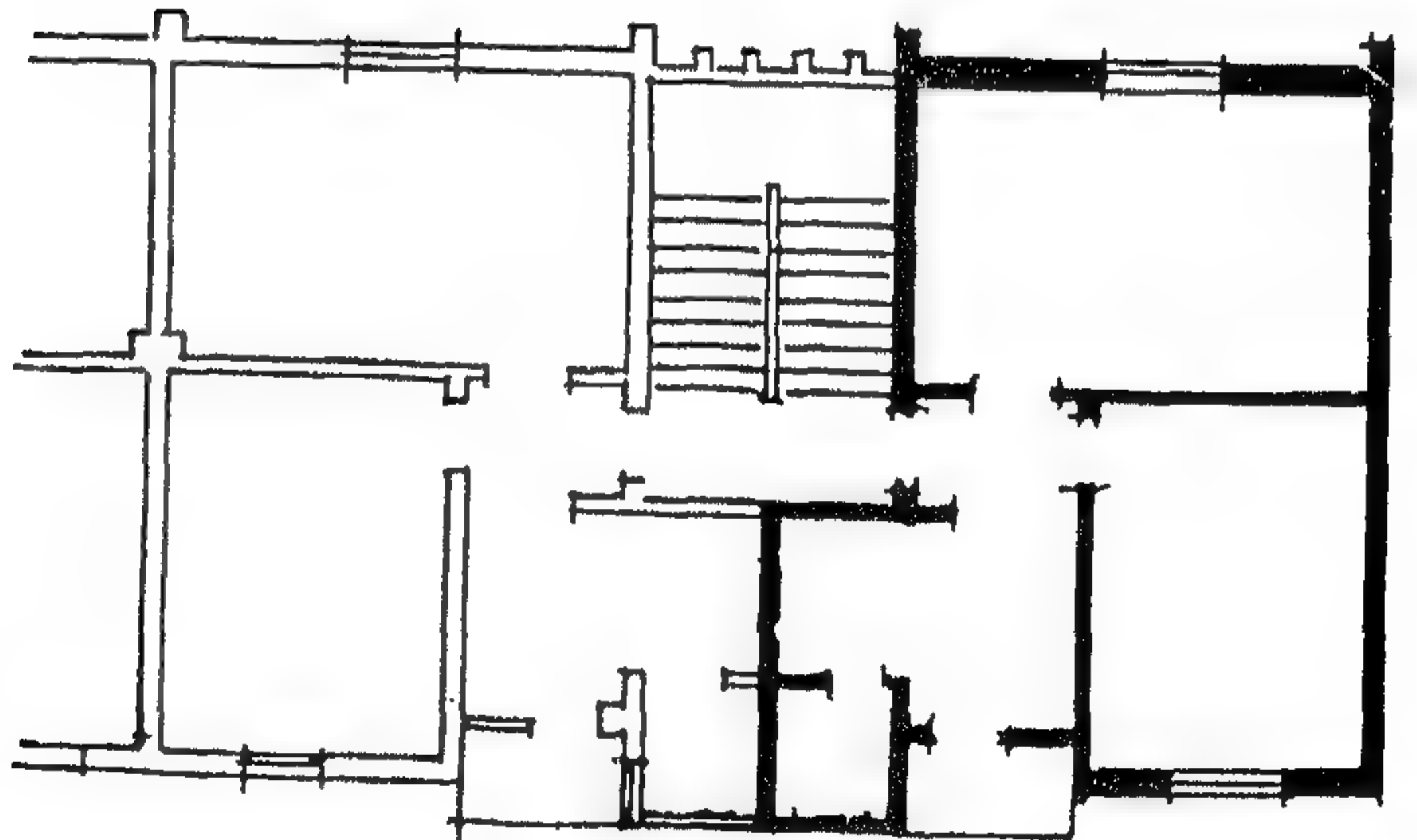
استعمالات الاراضى

١- إسكان ٦٥%

٢- خدمات ٨,٥%

٣- طرق ١٧,٥%

٤- حدائق ٩%



نموذج: مسكن : حجرئين ومنخل

شكل (٤٨) إسكان عين الصيرة

الأساسية التى تكمن فى موقع السكن القريب من العمل ، وإلى التكلفة المنخفضة للوحدات السكنية التى تنعكس على الإيجار .

والشكوى الهامة والجدير بالذكر ، تختص "بعدم توافر الخصوصية" و "انبعاث الضوضاء" الصادرة من الجيران ، ويرجع السبب الرئيسى فى ذلك إلى الوضع الخاطئ للنوافذ ولأن البلوكات السكنية متقاربة جداً، وكذلك لقلة سمك الحوائط - نصف طوبة .

المستفيدون : أغلبهم يعمل فى الحكومة أو باعة متجولين أو "بالمجزر" المجاور لمنطقة ، ومكان العمل بصفة أساسية يقع فى مركز المدينة ، ولذلك يتم الوصول إليه سيراً على الأقدام ، ومتوسط حجم الأسرة ٥ أفراد تقريباً وقد تلاحظ أن ٧٠٪ من الأطفال بالمدارس .

معظم الأسر تعيش فى هذا المجتمع السكنى منذ نشأته ، وقد وجد أن حوالى ٤٠٪ منهم قد جاءوا من القاهرة ، ٥٠٪ من الصعيد ، وقد كانت حياتهم قبل ذلك فى مسكن عبارة عن حجرة فى وسط المدينة ، فوق أسطح العمارات السكنية مثلاً .

وقد إتضح من إستطلاع رأى الأهالى أنه فى حالة زيادة دخل الأسرة ، فإن تلك الزيادات ستنفق على: شراء أثاث - إصلاح وزيادة "رونق" الحجرات - إضافة أجهزة .

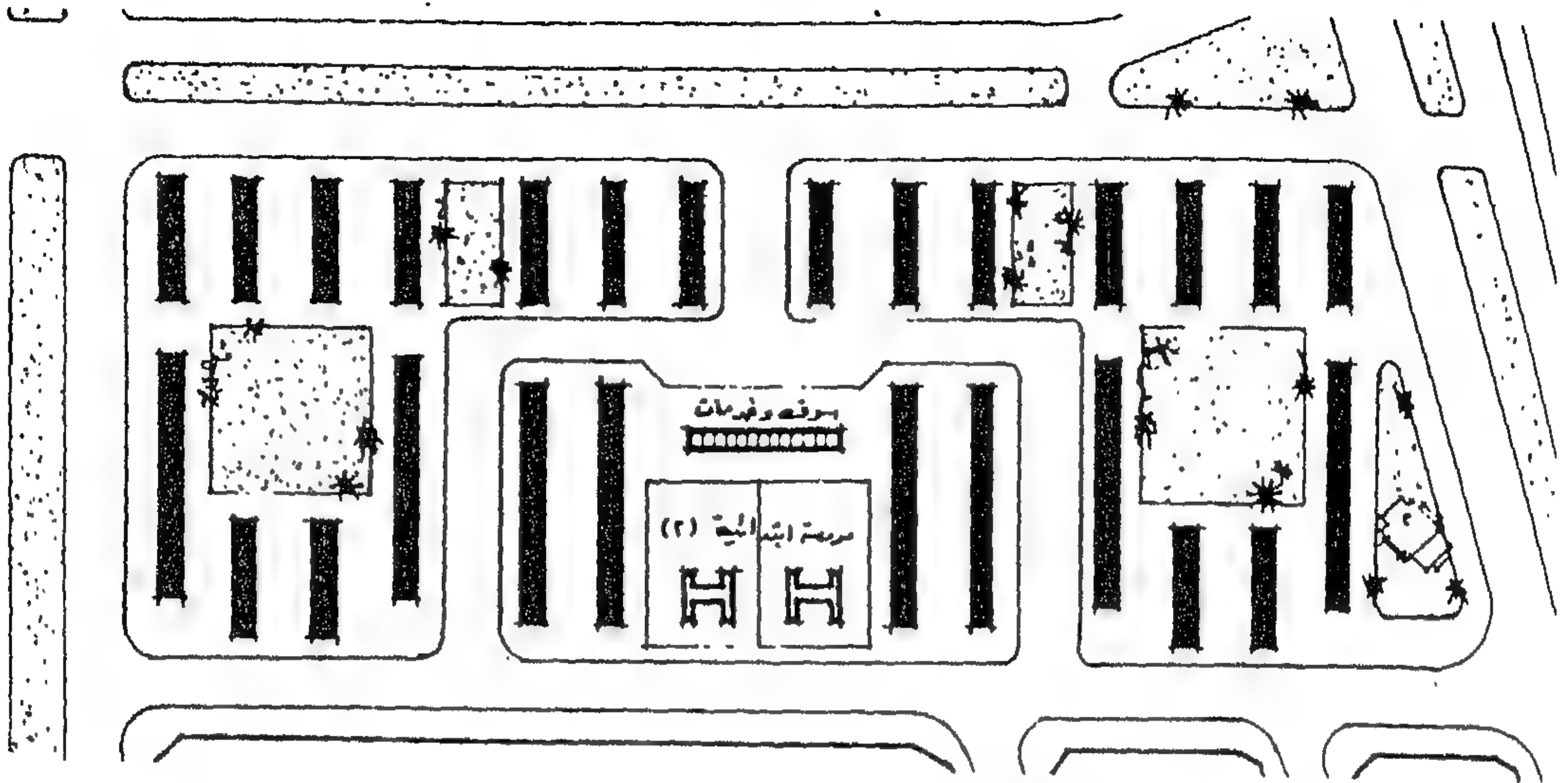
الإسكان الإقتصادى بمدينة نصر

تضمنت خطة الإسكان لمحافظة القاهرة ١٩٧٣/٧٠ إنشاء مجموعات سكنية بمدينة نصر بالمستوى الإقتصادى لذوى الدخل المحدود ، وتقع منطقة المشروع المختار شرق جامعة الأزهر وبجوار المنطقة الصناعية بمدينة نصر ، وقد أعد المشروع على أساس مجاورة سكنية مستقلة تضم ١٠٠٠ وحدة سكنية لتستوعب حوالى ٥٠٠٠ نسمة ، ومساحة المجاورة السكنية حوالى ١٢ فدان ، وتتجمع الوحدات السكنية على هيئة مجموعات سكنية حول مركز المجاورة الذى يضم : مدرستين ابتدائيتين - سوق تجارى - مركز بريد وإطفاء - نقطة شرطة ، كما يضم مسجداً يقع بجوار مدخل المجاورة المتصل مباشرة بالطريق الرئيسى .

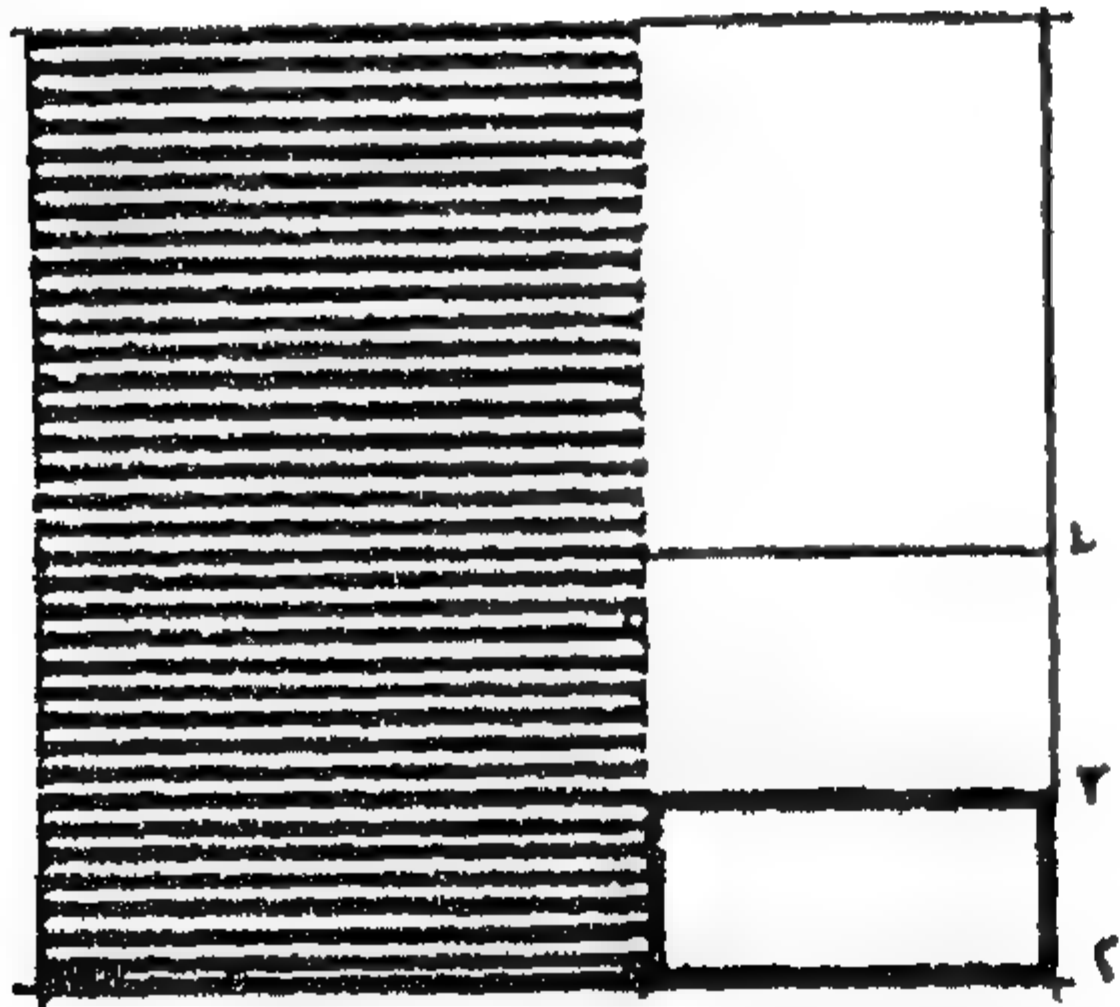
ويوضح الشكل رقم (٤٩) تحليل لهذا المشروع ، وقد تبين أن الكثافة السكنية فى المشروع تصل إلى ٤٢٠ شخص/فدان ، أما الخدمات فهى محدودة حيث لا يزيد ما يخص الفرد منها عن ٢٠,٧ م^٢ ، كما أن مساحة الحدائق محدودة جداً فى المنطقة وهى عبارة عن مساحات تتوسط المجموعات السكنية وعلى أطراف المشروع وتبلغ جملة مساحتها فى المجاورة ٤٨٠٠ م^٢ يخص الفرد منها ٢٠,٩٦ م^٢ ، أما بالنسبة لشبكة المسارات فقد تلاحظ من الشكل أن المنطقة يحيط بها شبكة طرق رئيسية من ثلاث جهات بعرض ٥٠ م ، ويخدم المجاورة طرق فرعية داخلية بعرض ١٢ م تحيط بمركز الخدمات بها ، ويخص نصيب الفرد منها ٢٢,٤ م^٢ .

ومما سبق يتضح أن إستعمالات الأراضى قد وزعت كالتالى :

- المناطق السكنية بنسبة ٦٠٪ ويخص الفرد ٦ م^٢ .



المخطط العام لمشروع إسكان اقتصادي بمدينة نصر



إستعمالات الأرض م.ن

١- إسكان ٦٠%

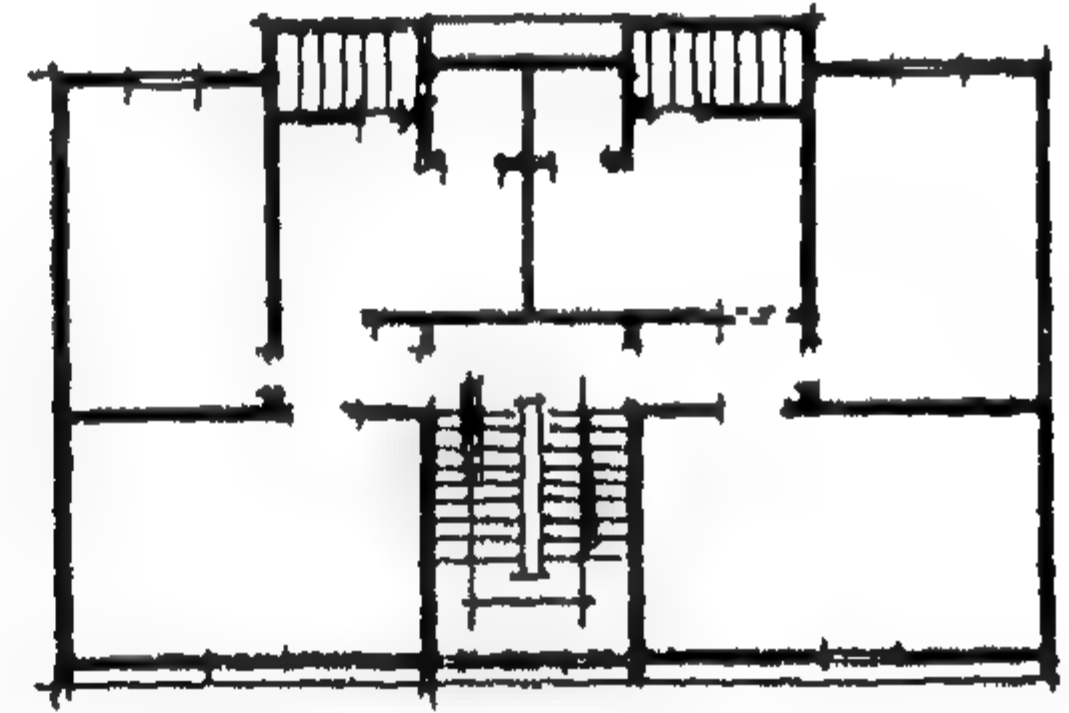
٢- خدمات ٧%

٣- حدائق ٩%

٤- طرق ٢٤%

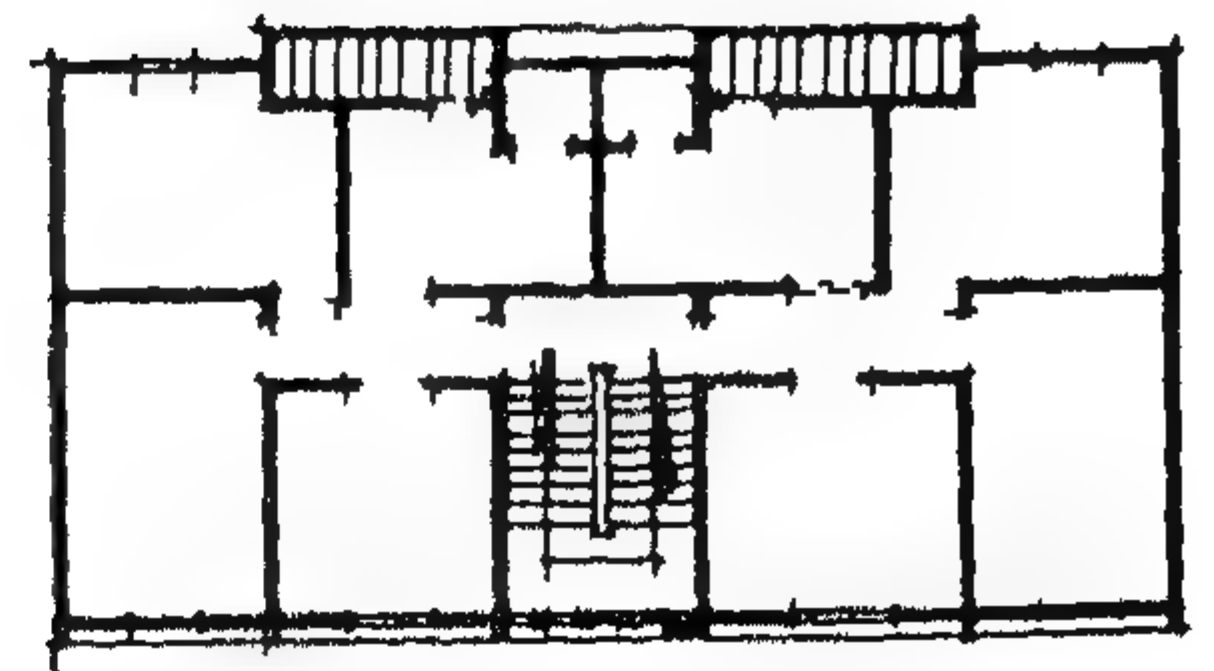
المصدر : عباس الزعفراني

شكل (٤٩) مشروع إسكان اقتصادي بمدينة نصر



نموذج : مسكن حجريين ومدخل

٣٨ ، ٧ م



نموذج : مسكن ٣ حجرات ومدخل

٥٤ ، ٧ م

- الخدمات العامة بنسبة ٧٪ ويخص الفرد ٠,٧ م^٢.
 - الحدائق والمساحات المفتوحة بنسبة ٩٪ ويخص الفرد ٠,٩ م^٢.
 - والمسارات بنسبة ٢٤٪ ويخص الفرد ٢,٤ م^٢.
- أى أن جملة ما يخص الفرد من المساحة الكلية هو ١٠ م^٢ وهى مساحة محدودة تدل على كثافة عمرانية وسكنية عالية .

من جهة أخرى فقد لوحظ أن المسافات بين البلوكات السكنية تبلغ حوالى ١٢ مترا ، وأن توجيه البلوكات إتجاه الشمال والجنوب الجغرافى وهو أمر مستحب بالنسبة للأحوال المناخية بمصر * .

إسكان بحرى حلوان

يعتبر هذا المشروع من مشروعات الإسكان الإقتصادى الهامة لذوى الدخل المحدود على مستوى الجمهورية ، حيث تبلغ مساحته ١٢٠ فداناً ويضم ١١٤٠٠ وحدة سكنية ، يقطنها ٥٧٠٠٠ نسمة ، وقد إختير موقع المشروع شمال المنطقة الصناعية الجنوبية بحلوان ، التى تضم عدة مصانع رئيسية وتقع على مسافة لا تزيد عن كيلو متر واحد من هذا المشروع ، خطط على أساس أن يكون "حى عمال" كجزء من ضاحية حلوان الصناعية ، ويضم ٤ مجارات سكنية تتجمع حول مركز رئيسى يضم : مدارس ثانوية - مستشفى مركزى - مركز شباب - ناد رياضى - مباني الخدمات العامة ** .

وتتراوح مساحة المجاورات السكنية بين ٢٠ - ٣٠ فدان ، وعدد سكان كل منها بين ١٢ - ١٥ ألف نسمة ، وتبلغ الكثافة السكنية ٤٧٥ شخص/فدان على مستوى المنطقة وتصل إلى أكثر من ٨٠٠ شخص/فدان على مستوى المجاورات وهى كثافة عالية لمناطق سكنية جديدة بالنسبة للمعدلات المسموح بها فى قانون التخطيط العمرانى بمصر .

وبالنسبة للخدمات ، فتعتبر المدارس الابتدائية أساساً للخدمة ، ويلاحظ من التخطيط العام للمشروع أنه يضم مدرستين مشتركيتين لكل مجاورة موزعة على موقعين ، كما خططت المدارس الإعدادية على أساس مدرسة لكل مجاورة وتتجمع كل مدرستين فى موقع واحد كجزء من مركز المنطقة ، وعموما فالخدمات محدودة حيث يخدم كل مجاورة مركز تجارى صغير يضم ٨ محلات تجارية وعلى الأرجح ، فهذا العدد من المحلات لا يمكن أن يفي بالاحتياجات اليومية ، ولذلك فمن المؤكد أن ذلك يساعد على إنتشار أسواق الباعة الجائلين فى المنطقة .

* أحمد أمين مختار : الإسكان فى جمهورية مصر العربية . المؤتمر الآسيوى الإفريقى للإسكان . الهند - نيودلهى - نوفمبر ١٩٧٥ :

** محمد عباس الزعفرانى : العوامل الطبيعية والاجتماعية والإقتصادية المؤثرة على تخطيط الإسكان بجمهورية مصر العربية . رسالة دكتوراه - قسم التخطيط - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - ١٩٧٥ .

ومن جهة الحدائق والمساحات المفتوحة على مستوى المجاورة فهي أيضا محدودة جدا حيث تتراوح مسطحاتها ما بين ٣٠٠ - ٤٠٠ مترا مربعا ، ولا يوجد على مستوى الحي مركز أو ناد للشباب .
وبالنسبة لشبكة المسارات ، فالمنطقة تقع على الطريق الرئيسي في مدخل الضاحية مباشرة ويتفرع منه عموديا شارع رئيسيان يحددان منطقة الإسكان من الشرق والغرب شكل (٥٠) ، ويحدد مناطق البلوكات شوارع رئيسية بعرض من ٣٠ - ٤٠ مترا يتفرع منها شوارع خدمية فرعية تخترق المجاورات والمجموعات السكنية.

واستعمالات الأراضي بمنطقة الإسكان قد وزعت على النحو التالي :

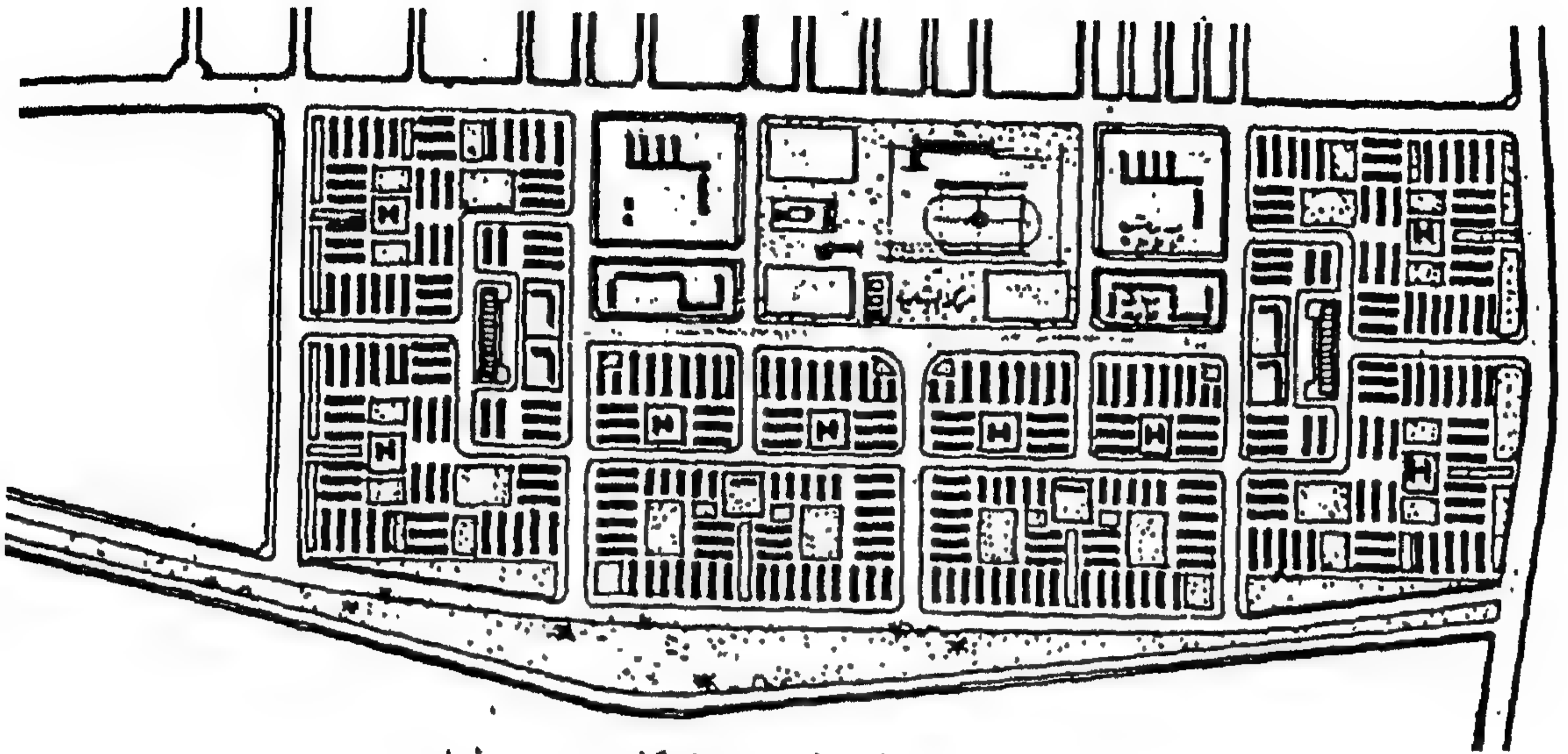
- المناطق السكنية بنسبة ٤٠٪ ويخص الفرد ٤,٢ مترا مربعا .
 - الخدمات العامة بنسبة ١٠٪ ويخص الفرد ٠,٨٤ مترا مربعا .
 - الحدائق والمساحات المفتوحة بنسبة ٢٠٪ ويخص الفرد ١,٦٨ مترا مربعا .
 - والمسارات بنسبة ٣٠٪ ويخص الفرد ٢,٥٢ مترا مربعا .
- ويتضح مما سبق أن جملة ما يخص الفرد على مستوى المنطقة هو ٩,٢٩ مترا مربعا ، وهي مساحة غير مناسبة وتدل على كثافة عمرانية وسكنية عالية .

ومن جهة أخرى ، فقد بنيت البلوكات السكنية بارتفاع موحد - ٥ أدوار ، وقد تلاحظ أن المسافة بين البلوكات في حدود ١٠ أمتار وهي بذلك تقل عن المسافات التي في مشروع الإسكان الإقتصادي بمدينة نصر ، وكذلك فهي بذلك تقل عن المعدلات المسموح بها مما يؤدي إلى عدم وصول الإضاءة والتهوية المناسبة لداخل الوحدات السكنية وخاصة في الأدوار السفلية ، كما تلاحظ أن توجيه البلوكات السكنية في المشروع قد إتخذ إتجاهين متعامدين ، ولم تراعى العوامل المناخية بالنسبة للتوجيه ، كما لم يراعى النواحي الجمالية حيث يلاحظ التكرار الممل الناتج عن توزيع البلوكات السكنية المتماثلة ، كما لا يوجد ترابط بين المجموعات والتجمعات العمرانية المجاورة .

مشروع إسكان شرق حلوان

يقع المشروع على أرض صحراوية شرق المنطقة الصناعية ويبعد ٢ كم من مركز المدينة ، يهدف المشروع إلى توفير إسكان لمحدودي الدخل لعمال المصانع بحلوان يشمل ٣١٦٩ وحدة والمنطقة مخططة ضمن المخطط العام لمدينة حلوان كحي سكني جديد ، تم التخطيط على أساس حي سكني يضم ١٦ ألف نسمة على مساحة ٧٢ فدان بكثافة ٢٣٥ نسمة/فدان ، مقسمة إلى ثلاث مجاورات سكنية تبلغ مساحة المجاورة نحو ٢٢ فدان تضم حوالي ٥ آلاف نسمة ، تتجمع المجاورة حول مركز يضم مدرستين ابتدائيتين ومسجد وسوق تجاري وحديقة ، يحسب بها طريق مرور رئيسي ، وتنقسم المجاورة إلى ٥ مجموعات كل مجموعة تضم حوالي ألف نسمة تتجمع حول مساحة مفتوحة شكل (٥١) .

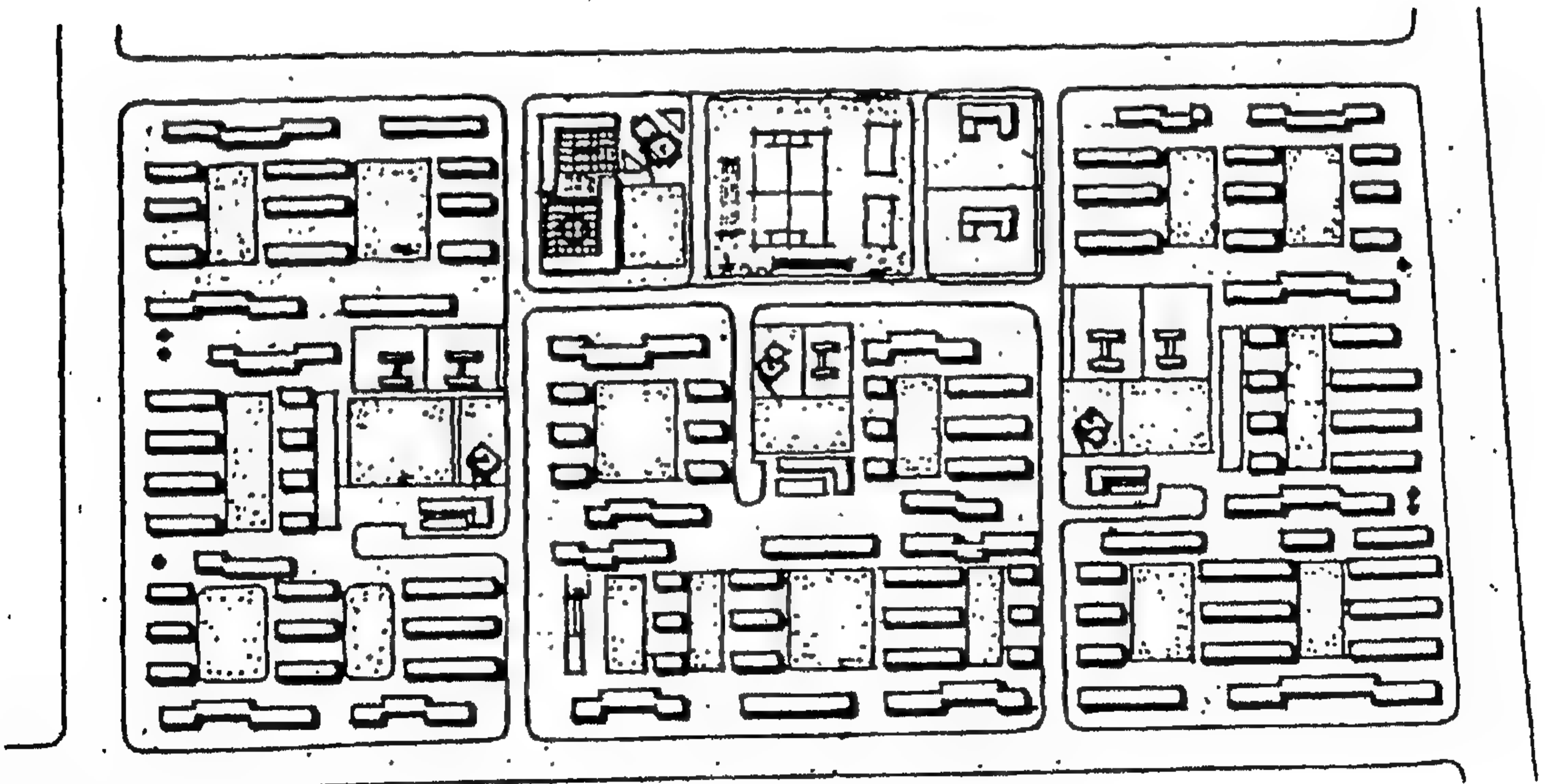
تتجمع المباني في صفوف متوازية ومستقيمة متكررة لتوجه كل الوحدات جهة الشمال وتصل المسافة .



المخطط العام لمشروع إسكان بحري حلاوان

المصدر : عباس الزعفراني

شكل (٥٠) إسكان بحري حلاوان



المخطط العام لمشروع إسكان شرق حلاوان

شكل (٥١) إسكان شرق حلاوان

بين الصفوف - واجهات المباني - ١٥ متر .

يتوفر لمشروع الخدمات التعليمية على المستوى التعليمي الابتدائي والإعدادي ٥ مدارس ابتدائي، ٢ مدرسة إعدادي ، كما يتوفر بالمشروع الخدمات الدينية والتجارية داخل مركز المجاورة ومركز الحي بالإضافة إلى ناد رياضي في مركز الحي .

يحيط بالمنطقة الطرق الرئيسية من أربع جهات ثم طرق رئيسية حول المجاورات .

نسب الإستعمالات السكنية ٤٥ % ، والخدمات ٩,٥ % ، والمساحات المفتوحة ٢٨,٧ % ، والشوارع ١٦,٨ % .

ونماذج الإسكان ٢ - ٣ غرفة بما فيها الصالة ومساحة الوحدة السكنية تتراوح بين ٣٨ . ٥٥ متر مربع .

ويوضح الجدول الآتي المعدلات التخطيطية بمشروعات الإسكان العام السابق تناولها .

جدول (١٣) المعدلات التخطيطية بمشروعات الإسكان العام*

إسكان عین الصيرة	إسكان مدينة نصر	إسكان بحري حلوان	إسكان شرق حلوان	البيان
صلاح سالم سور مجرى العيون	مدينة نصر	شرق المنطقة الصناعية	شرق المنطقة الصناعية	الموقع
٣٤,٦	١٢	١٢٠	٧٢	المساحة - فدان
٢٠	٥	٥٧	١٦	عدد السكان - ألف نسمة
٥٨٠	٤٢٠	٤٧٥	٢٢٥	الكثافة - نسمة / فدان
٣٢٠٠	١٠٠٠	١١٤٠٠	٣١٦٠	عدد الوحدات السكنية
٣ - ٢	٣ - ٢	٣ - ٢	٣ - ٢	عدد الغرف بالوحدة
٨٠ - ٤٠	٥٥ - ٣٨	٥٥ - ٣٨	٥٥ - ٣٨	المساحة - الوحدة متر مربع
محدودي الدخل	مختلط - مهجرين	عمال	عمال	فئات السكان
مجاورة	مجاورة	٤ مجاورات	٣ مجاورات	التخطيط

* محمد شندی : دراسة مقارنة لتخطيط أنماط الإسكان - رسالة ماجستير - قسم التخطيط العمراني - كلية الهندسة -

تابع المعدلات التخطيطية بمشروعات الإسكان العام

شرق حلوان	بحرى حلوان	م. نصر	عين الصيرة	
%٤٥	%٤٠	%٦٠	%٦٥	الإسكان %
٩	٤,٢	٦	٩,١	نصيب الفرد من الأرض - م ^٢
%٩,٥	%١٠	%٧	%٨,٥	الخدمات %
١,٩	٠,٨٤	٠,٧	١٠,٢	نصيب الفرد من الأرض - م ^٢
%٢٨,٧	%٢٠	%٩	%٩	المساحات المفتوحة %
٥,٨	١,٦٨	٠,٩	١,٣	نصيب الفرد - م ^٢
%١٦,٨	%٣٠	%٢٤	%١٧,٥	المسارات %
٣,٤	٢,٥٢	٢,٤	٢,٥	نصيب الفرد - م ^٢
%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الإجمالى %
٢٠ م ^٢	٩,٢٩ م ^٢	١٠ م ^٢	١٤ م ^٢	نصيب الفرد - م ^٢

يتضح من هذا الجدول أن :

- مساحة الوحدة السكنية تتراوح بين (٣٨ - ٥٥ م^٢) ، (٤٠ - ٨٠ م^٢) والحجرات بين ٢ - ٣ حجرة بما فيها الصالة .
- نصيب الفرد من أرض السكن يتراوح بين ٤,٢ م^٢ (بحرى حلوان) ، ٩,١ م^٢ (عين الصيرة) .
- نصيب الفرد من الخدمات يتراوح بين ٠,٧ م^٢ (مدينة نصر) ، ١٠,٢ م^٢ (عين الصيرة) .
- نصيب الفرد من المساحات المفتوحة يتراوح بين ٠,٩ م^٢ (مدينة نصر) ، ٥,٨ م^٢ (شرق حلوان) .
- نصيب الفرد من الطرق يتراوح بين ٢,٤ م^٢ (مدينة نصر) ، ٣,٤ م^٢ (شرق حلوان) .
- إجمالى نصيب الفرد يتراوح بين ٩,٢ م^٢ (بحرى حلوان) ، ٢٠ م^٢ (شرق حلوان) .

المبادئ الأساسية لسياسة إسكان محدودى الدخل Principles for Housing Policy

دور الحكومة فى توفير الإسكان

هناك إقتناع متزايد بين العديد من الدول بأن الحكومات لا تستطيع الإستمرار فى القيام بتنفيذ مشروعات الإسكان وتمويلها وصيانتها وإدارتها ، وأن هذه المسئولية يجب أن تترك للقطاع الخاص ويقتصر دور الحكومة على الآتى :

- ١- الحفاظ على حرية التعامل فى سوق الإسكان ، وتبسيط الإجراءات الرسمية لتسجيل الأراضى والمباني السكنية .
- ٢- العمل على ربط قطاع الإسكان بقطاع البنوك والمؤسسات التمويلية الأخرى ، وفتح القنوات فيما بينها ، وتمكين الشرائح الإجتماعية بما فى ذلك محدودى الدخل من الإستفادة من الخدمات البنكية من إيداع وإقراض ، أى يجب إتخاذ الإجراءات التشريعية والإقتصادية لإدخال البنوك فى مجال الإسكان ، حيث تحد القوانين الحالية من دخول البنوك بأنواعها المختلفة فى هذا المجال .
- ٣- العمل على ترشيد الدعم وتوجيهه الإتجاه الصحيح ، كما يجب أن يكون حجم الدعم فى الحدود المتاحة ويكون واضحاً ، ومحدوداً ويمنح مباشرة لمستحقه .
- ٤- وضع سياسة ثابتة لإستخدامات الأراضى ، وتحديد المواقع المخصصة للإسكان بأنواعه المختلفة على المخططات الحضرية للمدن ، بما يحقق إحتياجات المجتمع الحضرى فى هذا المجال ، ومد هذه المواقع بالمرافق من طرق وشبكات مياه وصرف صحى وكهرباء .
- ٥- العمل على تطوير شركات قطاع التشييد الخاص والعام ، وتحديثها وخلق روح المنافسة بينها لتقديم مستوى أعلى من التنفيذ وتكلفة أقل ، وكذا تشجيع صناعة مواد البناء ووضع الضوابط لمنع الإحتكار وإستحداث نظام لضبط الجودة للإرتقاء فنياً بمنتجاتها .
- ٦- دعم البحث العلمى فى مجالات الإسكان التخطيطية والتصميمية والإقتصادية وفى تطوير مواد ونظم البناء الملائمة لأنواع الإسكان المختلفة .
- ٧- إعطاء المحليات - الأقاليم والمحافظات والمدن - سلطات أوسع للإشراف على الإسكان داخل حدودها وعلى محاور الإمتدادات العمرانية بها فى مراحلها المختلفة من تخطيط وتنفيذ وتمويل ، وأن يقتصر دور الحكومة المركزية على وضع السياسات العامة ومعدلات الأداء والإشراف على مراكز البحوث والمعلومات .

ترشيد الدعم

كانت سياسة الدعم فى الماضى تتجه نحو دعم مواد البناء ودعم الوحدات السكنية بإتاحة قروض

ميسرة لإنشائها ، وقد انتهت هذه السياسة بكثير من النتائج السلبية ، لذلك فإن وضع سياسة جديدة للدعم أصبح أمرا مسلما ، ويجب أن تشمل هذه السياسة الخطوط العريضة الآتية :

١- توجيه الدعم إلى الطبقات المستحقة وهى الأسر محدودة الدخل دون أن يتحول بطريقة أو بأخرى إلى طبقات أسر حالا .

٢- التركيز على دعم السكان وليس دعم الوحدات السكنية ضمانا لوصوله إلى مستحقيه .

٣- يستمر دعم الساكن لمدة محدودة وهى المدة المقدرة لزيادة دخله والتي تنتهى معها حاجته إلى دعم .

٤- أن يكون الدعم واضحا ومحددا ولا يشمل الدعم غير المباشر أو المستتر مثل دعم مواد البناء .

٥- ألا يكون الدعم عن طريق الموازنة العامة للدولة بل عن طريق صناديق إسكان بالمحافظات لها مواردها الخاصة .

٦- يجب أن يستخدم الدعم كأداة - مع غيره من الأدوات - لدفع الإقتصاد الكلى للدوران فى الإتجاه الإيجابى.

علاقة سياسة الإسكان بالتنمية الإقتصادية والإجتماعية

إن علاقة الإسكان بالإقتصاد القومى العام علاقة وثيقة ، ويؤثر فيه تأثيرا كبيرا وتتمثل هذه العلاقة بالنسبة لدول العالم الثالث فى الحقائق الآتية :

- يتراوح الإستثمار فى قطاع الإسكان بين ٢ - ٨٪ من الناتج القومى كما يتراوح الإستثمار فى الخدمات المكملة للإسكان بين ٥ - ١٠٪ ، أى النسبة الكلية للإستثمار فى الإسكان وفى المجالات التابعة له تتراوح بين ٧ - ١٨٪ من الناتج القومى الإجمالى .

- يعتبر الإسكان من أهم الدوافع التى تشجع الأسرة على الإدخار ، كما يؤثر بشكل كبير على الإنفاق الخاص بالأسر ، هذا بالإضافة إلى تأثيره على التضخم والتمويل والتشغيل وميزان المدفوعات كما يؤثر أيضا على ميزانية الدولة من خلال الضرائب والإعانات .

- يلعب قطاع الإسكان دورا هاما فى الإقتصاد القومى بتوفيره المأوى الملائم والأمن للسكان ، كما أنه من ناحية أخرى له دور هام كقطاع إنتاجى من خلال مساهماته المختلفة فى صناعة مواد البناء والتشييد .

- تمثل نسبة العمالة فى قطاع الإسكان بين ١ - ٣٪ من مجموع القوى العاملة ، وكل فرصة عمل جديدة فى هذا القطاع ينتج عنها بالضرورة فرصتى عمل فى قطاعات خدمية وإنتاجية أخرى .

ويتضح من هذا أن قطاع الإسكان هو قطاع إقتصادى إنتاجى يساهم بدور فعال فى توليد جزء كبير من الدخل وتوظيف العمالة وزيادة الإستثمار سواء عن طريق بناء وحدات سكنية أو الإستثمار فى قطاع الصناعة ، أى أن هذا القطاع يدفع التنمية الإقتصادية إلى الأمام .

ويمكن أن يؤدى هذا المفهوم لدور الإسكان إلى تحقيق أهداف إقتصادية وإجتماعية هامة

منها :

- خلق سوق كبيرة للعمالة وزيادة فى معدلات الدخول .
- المساهمة فى تكوين مدخرات كبيرة يمكن إستخدامها فى المجالات الإنتاجية مما يؤدى فى النهاية إلى زيادة الإستثمارات .
- تحقيق زيادة متراكمة فى الثروة القومية .
- المساهمة فى تخفيض معدلات التضخم والعجز فى الميزانية .
- العمل على تحقيق الحراك الإجتماعى والانتقال السكانى من مجتمعات متدنية مزدحمة متكدسة إلى تجمعات عمرانية جديدة .
- أى أنه يجب أن تكون سياسة الإسكان بما فيها إسكان محدودى الدخل عامل إيجابى فى التنمية الاقتصادية القومية ، ولا تشكل إستفاد للإقتصاد وعبئا عليه .

مبادئ أساسية

- مما سبق يتضح أنه عند وضع الخطوط العريضة لسياسة إسكان محدودى الدخل يجب أن تؤخذ المبادئ الأساسية الآتية فى الاعتبار :
- ١- توجيه الدعم إلى الساكن وليس إلى المسكن .
 - ٢- دور الحكومة ليس فى بناء وحدات سكنية لتلبية إحتياجات محدودى الدخل ولكن فى تمكين الأجهزة الإدارية والمؤسسات المالية المعنية والقطاع الخاص فى توفير الإسكان اللازم لمحدودى الدخل .
 - ٣- الإتجاه نحو التأجير كأسلوب أكثر مناسبة للعلاقة بين المالك ومستخدم الوحدة السكنية .
 - ٤- أن تكون سياسة إسكان محدودى الدخل عامل إيجابى فى التنمية الإقتصادية والإجتماعية .

عناصر سياسة إسكان محدودى الدخل Elements for Housing Policy

الشريحة السكانية المستهدفة بإسكان محدودى الدخل

هناك صعوبة فى تحديد شريحة محدودى الدخل ، فالأسعار تتزايد بمعدلات سريعة وعالية بينما لا يتزايد الأجر بمعدل متساوى وينتج عن ذلك أن نسبة كبيرة من العاملين تمارس أعمالاً إضافية بجانب عملها الأصلي مما يصعب معه معرفة دخلها الحقيقى ، وفى إطار شريحة محدودى الدخل توجد ثلاث مجموعات رئيسية هي :

- ١- الأسر المكونة حديثاً وهي أشد الفئات حاجة إلى الإسكان ، ذلك لأن هذه المجموعة تمثل أهم شرائح المجتمع إنتاجية وديناميكية واستجابة لمتطلبات التنمية ، وإستقرارها السكنى ضرورة تنموية فى المقام الأول ، كما أن إستقرارها الإجتماعى يمتد أثره إلى المجتمع كله ، ويصعب على وجه التحديد معرفة نسب عدد الأسر التى تحت خط الفقر إلى مجموع الأسر المكونة حديثاً والتى تستحق الدعم ، ويجب أن تتم دراسة إحصائية على هذه الفئة - يقدر عدد عقود الزواج فى الحضر فى عام ١٩٩٥ نحو ٢٧٠ ألف عقد.
- ٢- الأسر التى اضطرت إلى ترك وحداتها بقرارات إدارية نتيجة لتقادم هذه الوحدات وتصدها وضرورة إخلائها ، وهذه الأسر بعد إستقرارها لسنوات طويلة تجد نفسها فجأة بدون مأوى ، ومن الواجب الإجتماعى على السلطة المسئولة معاونة هذه الأسر بصورة عاجلة فى إيجاد المأوى الملائم ، وتقدر عدد الوحدات المطلوب إقامتها سنوياً لأسر الإخلاء حوالى ٦٠ ألف وحدة .
- ٣- الأسر التى تقطن فى إسكان هامشى والتى تقيم فى حجرة واحدة أو تقطن فى مقابر ، وتقدر طبقاً لتعداد ١٩٨٦ حوالى ٧٥٠ ألف أسرة ، ويمكن الفرض أن غالبية سكان هذا النوع من المسكن يقعون تحت خط الفقر ، ونظراً لضخامة هذه المشكلة والظروف الإقتصادية التى تمر بها الدولة فإن حل هذه المشكلة سوف يأخذ وقتاً غير قصير .

الوحدات السكنية الملائمة لإسكان محدودى الدخل*

تتراوح مساحة الوحدات الملائمة للشريحة الإجتماعية محدودة الدخل بين ٣٥ - ٦٠ م^٢ ، ومثل هذه الوحدات تحقق الإحتياجات السكانية الأساسية للأسر محدودة الدخل بأحجامها المختلفة والتى تتراوح بين فردين وسبعة أفراد ، ويخص الفرد فى هذه الوحدات مساحة تتراوح بين ١١ - ١٢ م^٢ كحد أدنى ، وتحقق هذه المساحة للفرد إحتياجاته السكانية للسكن ، ويستطيع أن يمارس فيها كافة نشاطاته الحياتية الضرورية داخل

* المجالس القومية المتخصصة - شعبة الإسكان والتعمير : تقرير فى شأن سياسات إسكان محدودى الدخل. المصدر السابق .

المسكن ، وفيما يلي بيان مساحة هذه الوحدات شكل (٥٢) :

- ١- وحدة مساحتها ٣٥ م^٢ : وتشمل مدخل وغرفتين وحمام ومطبخ ، وتسع الوحدة من فرد إلى ثلاثة أفراد .
- ٢- وحدة مساحتها ٤٠ م^٢ : وتشمل صالة وغرفتين وحمام ومطبخ ، وتسع الوحدة من فردين لإربعة أفراد .
- ٣- وحدة مساحتها ٥٠ م^٢ : وتشمل صالة وثلاث غرف وحمام ومطبخ ، وتسع الوحدة من ثلاثة إلى خمسة أفراد .

- ٤- وحدة مساحتها ٦٠ م^٢ : وتشمل صالة وثلاث غرف وحمام ومطبخ ، وتسع الوحدة من أربعة إلى خمسة أفراد .

ولا تشمل هذه المساحات مساحة الخدمات المشتركة .

ويوضح شكل رقم (٥٣) الحد الأدنى لمساحة عناصر الوحدة السكنية طبقا للدراسة التي أجرتها هيئة الأمم المتحدة وكذا دراسة أخرى توضح مساحة هذه العناصر على أساس وحدة قياسية (١٠م^٢) .

التمويل والدعم

بعد تحديد الشريحة الإجتماعية محدودة الدخل وإحتياجاتها من الوحدات السكنية وقدرتها على الإيجار أو التملك ، كذلك بعد تحديد تكلفة الوحدات السكنية والقيمة الإيجارية الحقيقية (على أساس ٨٪ من التكلفة الفعلية) وحسب متطلبات السوق تتضح الفجوة بين قدرات محدودى الدخل والقيمة الإيجارية الفعلية للوحدات السكنية الملائمة ، كما تتضح قيمة الدعم المطلوب أيجارا أو تملكا .

وهناك ثلاث طرق لدعم المساكن :

- ١- دعم الإيجار : يتمثل فى منح الأسرة محدودة الدخل الفرق بين قدرتها على الإيجار (٢٥٪ من الدخل مثلا) وبين الإيجار الفعلى للوحدة (على أساس ٨٪ من التكلفة الفعلية) ويقدر هذا الدعم بوجه عام طبقا للظروف الحالية بحوالى ١٠٠ جنيه شهريا ، ويقل الدعم سنويا بمقدار ١٠٪ حتى ينتهى بعد ١٠ سنوات ، وهى تقريبا نفس النسبة فى زيادة دخل الأسرة - وقد حسبت تكلفة المتر المسطح من المبانى على أساس ٣٥٠ جنيه مصرى) .

- ٢- دعم التملك : ويتمثل فى منح الساكن بين ما يستطيع أن يخصصه شهريا وبين القسط الشهرى الواجب سداده عن القرض الذى يقرضه البنك للساكن بفائدة تقدر بحوالى ١٠٪ وعلى مدى ٣٠ عاما ، لكى يتمكن الساكن من تملك وحدة سكنية بعد أن يدفع مقدما مبلغ ٢٥٪ من قيمتها - ويقدر هذا الدعم بوجه عام طبقا للظروف الحالية بحوالى مائة جنيه ، ويقل الدعم سنويا بمقدار ١٠٪ حتى ينتهى بعد عشر سنوات ، ومن الجدير بالذكر أن قيمة الدعم فى حالة التملك تكاد تتساوى مع قيمة الدعم فى حالة الإيجار .

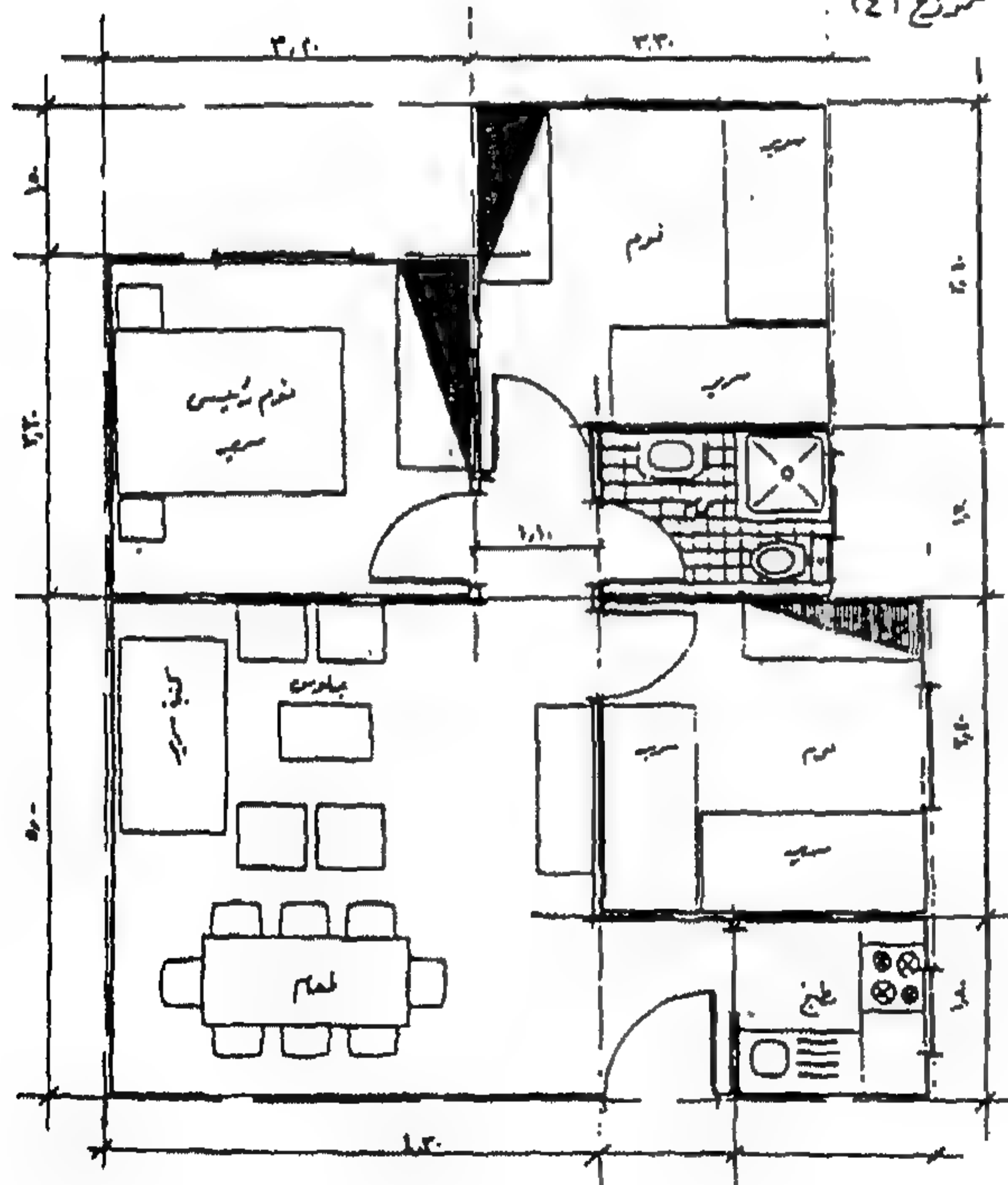
- ٣- الدعم عن طريق الإدخار : يقوم الساكن بإيداع النسبة المخصصة للإسكان من دخله فى إحدى البنوك كمدخرات إسكانية لمدة معينة - ولتكن سبع سنوات مثلا - يمنح فى نهاية المدة مبلغا كدعم إسكانى له

A hand-drawn floor plan of a house, oriented with the entrance at the top. The plan is divided into several rooms and areas, with dimensions and labels in Persian.

- Overall Dimensions:**
 - Top width: 7.0
 - Bottom width: 7.0
 - Left side height: 8.0
 - Right side height: 6.0
- Rooms and Features:**
 - Top Right:** A large rectangular room labeled "خواب" (Bedroom).
 - Top Left:** A rectangular room labeled "کتابخانه" (Library).
 - Center:** A large open area labeled "میز و صندلی" (Table and chairs).
 - Bottom Left:** A dining area labeled "نهار" (Dinner) with a table and six chairs.
 - Bottom Right:** A kitchen area with a sink, stove, and refrigerator.
 - Entrance:** A small area at the top center with a door.
 - Bathroom:** A small room with a toilet and sink, located between the kitchen and the bedroom.
 - Staircase:** A small area with a staircase, located between the bedroom and the bathroom.
- Other Labels:**
 - "در" (Door) is labeled near the entrance.
 - "پله" (Stairs) is labeled near the staircase.
 - "حمام" (Bathroom) is labeled near the bathroom.
 - "آب" (Water) is labeled near the kitchen sink.

الساعة : ٢٥ منسوخ
خريف - حمام - بطيخ
نسخ الودعة من سردان غلطة اسرار

شماره ۱۴۱



(المصدر: . أبو زيد راجح)

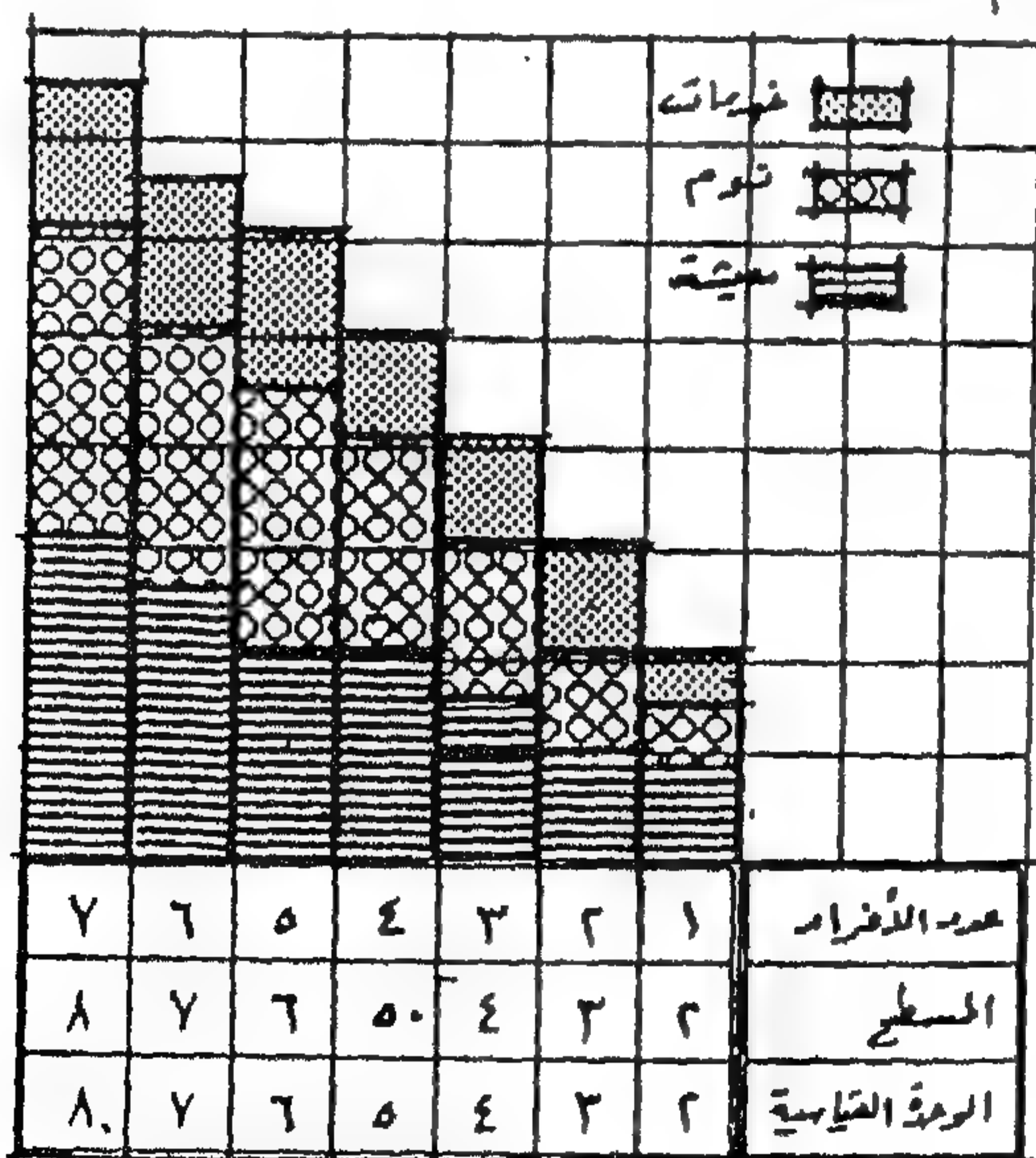
المساحة : ٦٠ متر مربع
صالة - ثلاث غرف - حمام - مطبخ
تسع الرغوة من أربعة إلى خمسة أفراد

Hand-drawn floor plan of a two-story house. The plan is divided into two main sections by a central vertical corridor. The left section includes a large living area with a sofa and coffee table, a dining area with a table and chairs, and a kitchen with a sink and stove. The right section includes a bedroom with a bed, a bathroom with a toilet and sink, and a smaller bedroom. Dimensions are marked around the perimeter and along the central corridor.

الساعة : ٥. منير طحني
صالة - ملاك غروب - حمام - طحني
نعم النيرة من نيلولة أمراء الى حنة أمراء

	٢	٤	٤	٥	٦	٦	٧	٨	٨	عدد أفراد الأسرة
	٢	٢	٢	٢	٢	٤	٤	٤	٥	عدد حجرات النوم
١										المعيشية
٢										المطبخ
٣										غرفة نوم
٤										
٥										
٦										
٧										حمامات
٨										طرق
٩										خسبيل
	٦١,٨	٦٤,٨	٧٠,٨	٧٨,٤	٨٤,٩	٨٩,٩	٩٢,٧	١٠٧,٧	١١٦,٧	المساحة الكلية

الحد الأدنى لمساحة عناصر الوحدة السكنية - هيئة الأمم المتحدة



مساحة عناصر الوحدة السكنية
على

أساس الوحدة القياسية الموحدة (٢١٠م^٢)

المصدر: محمد محمود صويضة

شكل (٥٣) مساحة عناصر الوحدة السكنية

يضاف إلى مدخراته ، ويكون مجموع هذا المبلغ مع المدخرات مقدم ثمن لشراء وحدة ملائمة لدخله وتتوفر فيها شروط الوحدات المدعمة ، ويقترض المنتفع باقى الثمن ثم يقوم بسداد القرض على أقساط لمدة ٣٠ عاما وبفائدة .

الأجهزة المالية والإدارية والمالية المنوط بها الإشراف على إسكان محدودى الدخل

يجب أن تكون الأجهزة المكلفة بإسكان محدودى الدخل تابعة للمحافظات بحيث تكون كل محافظة مسئولة إداريا وماليا عن هذا النوع من الإسكان داخل نطاقها ، ويجب ألا تقتصر إدارة هذه الأجهزة على المسئولين الرسميين فقط ، بل يجب أن يشارك فى إدارتها شخصيات عامة هدفهم إجتماعى فى المقام الأول ، ولا يرجون الحصول على مزايا شخصية وكذا القادة المحليين فى المحافظة أو فى المدينة حتى تتحقق المشاركة الشعبية فى الشريحة الإجتماعية المستهدفة .

وتتكون هذه الأجهزة من جهازين رئيسيين :

- جهاز إدارى يتولى النواحي الإدارية .
- جهاز مالى يتولى الناحية المالية .

أولاً: الجهاز الإدارى

نظرا لأن الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لها خبرة طويلة فى مجال الإسكان ، فإنه من المقترح أن يمتد نشاط هذه الهيئة ليشمل إسكان محدودى الدخل ، خاصة وأنه ليس من أهداف الهيئة تحقيق ربح بل تقديم خدمة جيدة لمستحقيها ، ويمكن أن يكون للهيئة فروع بالمحافظات ، ويكون من ضمن اختصاصاتها الآتى:

- ١- تجهيز الأراضى الجديدة وتزويدها بالمرافق وإتاحتها للأفراد والمؤسسات الخاصة والعامة ، التى تقوم بتخطيط وإنشاء إسكان محدودى الدخل حسب الشروط والمواصفات المحددة لهذا الغرض .
- ٢- تحديد الشرائح الإجتماعية المستهدفة بإسكان محدودى الدخل ، وتلقى طلبات الأفراد والأسر للحصول على دعم إسكانى وفحص هذه الطلبات والتأكد من صحة البيانات بها ، والتوصية بمنح هذا الدعم إذا ما ثبت إستحقاق الطالب له .
- ٣- معاينة الوحدات السكنية التى يقيمها القطاع الخاص والتأكد من مطابقتها لشروط إسكان محدودى الدخل .
- ٤- التنسيق بين الجهات المهتمة بإسكان محدودى الدخل مثل البنوك وشركات التأمين وشركات الإستثمار وجمعيات الإسكان وغيرها .

ثانيا : الجهاز المالى :- صندوق الإسكان الإجتماعى

يقترح إنشاء مؤسسة لتمويل بناء مساكن شعبية تخضع لإشراف الدولة ، ويمكن أن تسمى هذه المؤسسة "بالصندوق الإجتماعى لبناء المساكن" ، وذلك باعتبارها وعاء تمويليا ، تقوم بتجميع مصادر متعددة

من الموارد ، وتوجهها إلى بناء المساكن الشعبية التى تلانم ظروف محدودى الدخل ، سواء قام الصندوق مباشرة بتمويل أعمال البناء ، أم سهل هذه المهمة على من يقوم بها عن طريق إتاحة قروض لبناء المساكن ذات التكلفة الأقل ، إذا حصل على مثل هذا القرض من البنوك التجارية .

أما من حيث موارد الصندوق فمن الممكن أن تكون فى صورة منح من الخزانة العامة تخصصها الدولة سنويا لهذا الغرض ، ومن حصيلة رسوم يمكن أن تفرض بطريقة متدرجة على الوحدات التى يتم إنشاؤها للإسكان المتوسط والفاخر ، أو رسوم تفرض على أراضى الدولة التى تخصص للإسكان المتوسط والفاخر ، وكذلك يمكن أن يسمح للصندوق بقبول تبرعات الأفراد والهيئات .

الجهات الأخرى التى يمكن أن تساهم فى إسكان محدودى الدخل :

أ- البنوك وشركات التأمين وصناديق المعاشات والمؤسسات المالية الأخرى .

ب- وزارة الأوقاف والمؤسسات الدينية والاجتماعية .

ج- شركات الإستثمار العقارية .

د- الشركات الصناعية .

هـ- الجمعيات الأهلية وجمعيات الخدمات العامة .

الشروط الواجب توافرها فى طلب المسكن من الشريحة الاجتماعية محدودة الدخل : فى دراسة بالمجالس القومية المتخصصة اقترحت الشروط التالية :

١- أن يكون الطالب رب أسرة جديدة وليس له أو لزوجته سكن مستقل .

٢- أن يكون الدخل للأسرة سواء من العمل الأصلى أو من العمل الإضافية أقل من الحد الذى تحدده الجهة الإدارية المسنولة عن إسكان محدودى الدخل - حد الفقر مثلا - كما يجب ألا يكون للطالب ولأسرته ممتلكات خاصة كافية تمكنه من شراء أو إستئجار وحدة سكنية بدون الحاجة إلى الدعم .

٣- أن يكون عاملا فى نشاط منتج وفى حالة القطاع الخاص يجب أن تكون الوحدة مسجلة رسميا لدى الجهات المعنية وله بطاقة ضريبية ويكون العمال بها مؤمنا عليهم إجتماعيا ، ويستبعد العمل فى النشاط الإقتصادى الهامشى غير المعترف به من الأجهزة الرسمية للمدينة أو المحافظة .

٤- أن يكون الطالب مقيم فى مسكن لا تتوفر فيه الشروط الضرورية للسكن - مثل الإسكان العشوانى المتدنئ الهامشى أو إسكان المقابر .

مميزات تمنح للقائمين بمشروعات إسكان محدودى الدخل : تمنح للقائمين بمشروعات إسكان محدودى الدخل هذه المميزات :

١- إلغاء الضرائب العقارية ورسوم إستخراج تراخيص البناء .

٢- توفير مواقع بتكلفة مخفضة لإسكان محدودى الدخل على النحو التالى :

- أ- تباع الأراضي المخصصة لإسكان محدودى الدخل بسعر أقل من تكلفة تجهيزها بالمرافق العامة .
- ب- تباع الأراضي المخصصة للإسكان المتوسط بسعر يساوى تكلفة تجهيزها بالمرافق العامة .
- ج- تباع الأراضي المخصصة للإسكان الفاخر والمباني الإدارية والتجارية بسعر أعلى من تكلفة تجهيزها بالمرافق ، وتستخدم الزيادة فى دعم سعر الأراضي المخصصة لإسكان محدودى الدخل .
- ٣- الإعفاء الضريبي : يمكن تطبيق الإعفاء الضريبي على شالي وحدات إسكان محدودى الدخل بأكثر من طريقة منها :
- أ- يعفى شاغلو الوحدات السكنية بنسبة من الضريبة المستحقة سنويا (٢٠% مثلا) ولمدة محددة .
- ب- يستنزل كل أو جزء من فوائد القرض البنكى التى يدفعها المستفيد من هذا الإسكان من الضرائب السنوية المستحقة عليه ولمدة محددة أيضا .

الباب الثامن

الأحياء الراقية

HIGH LEVEL DISTRICTS

مصر الجديدة

المعادي

مدينة المهندسين

مدينة نصر

جاردن سيتي

الزمالك

الباب الثامن

الأحياء الراقية

HIGH LEVEL DISTRICTS

يرى بعض الملاك عند تقسيم الأرض المملوكة لهم إنشاء حى سكنى فاخر على مستوى عال ، فيضعون إشتراطات تهدف إلى خلق بيئة سكنية جذابة ، وذلك عن طريق إلزام المشتري بعمل تصميم معمارى يعكس خواص ومناخ البيئة الطبيعية ، فيضع صاحب الأرض إشتراطات تفوق فى شدتها المعدلات المسموح بها والواردة بقوانين تقسيم الأراضى وتنظيم المبانى ، وينص على هذه الإشتراطات فى عقود بيع القطع للمشتريين ، هذه الإشتراطات لا دخل لمجلس المدينة بها ، ففى إشتراطات خاصة بين صاحب أرض التقسيم والمشتريين طالما أنها أعلى من الإشتراطات الواردة فى القوانين المذكورة ، فيقوم المالك بتقسيم الأرض إلى قطع ذات مسطحات أكبر من الحد الأدنى فى قانون تقسيم الأراضى ، وينص فى عقد البيع على أن المساحة ستخصص لإقامة مبنى سكنى لأسرة أو لأسرتين ولا يزيد إرتفاعه عن دورين ، وأن يكون للمبنى جراج لا تزيد سعته عن سعة سيارة واحدة ، ويصمم هذا الجراج كجزء مكمل للمبنى السكنى ، فعلى سبيل المثال بينما ينص المخطط التفصيلى للمنطقة الواقعة فيها أرض التقسيم على أن تكون إرتدادات المبانى عن الشارع والجيران ومن الخلف ٣ ، ٥ ، ٧ مترا على التوالى ، يشترط صاحب التقسيم وينص فى عقد البيع على أن تكون الإرتدادات ٥ ، ٧ ، ١٠ مترا .

وقد يشترط صاحب التقسيم على المشتريين تقديم رسم خاص بالتصميم المعمارى توافق عليها لجنة إشراف يشكلها صاحب التقسيم تتكون من بعض المهندسين المعماريين ، على أساس أن يتمشى التصميم المعمارى المقدم مع التصميمات المعمارية الأخرى فى منطقة التقسيم وبمواصفات فنية يحددها المهندس المعمارى الذى يعينه صاحب التقسيم .

وقد يشترط صاحب التقسيم على المشتريين على أن تتضمن عقود البيع النص على أن الحد الأدنى لتكاليف إنشاء الوحدة السكنية على أساس مستويات الأسعار السائدة وقت تسجيل العقد فى الشهر العقارى وذلك حتى يتأكد من نوعية مستوى الإسكان الذى سيبنى فى منطقة التقسيم .

وقد يشترط صاحب التقسيم أيضا عدم إقامة أى منشأة على أى قطعة أرض مباحة سواء كانت ماكينة تكييف أو خلافه يصدر عنها ضوضاء ، أو إنشاء أى منشأة تتعارض مع المنظر الجميل فى منطقة التقسيم وتترك فضاء ، وقد يحدد المالك فى عقد البيع المكان المخصص لوضع القمامة وضرورة حفظها فى أوعية ذات مواصفات وأشكال خاصة سواء قمامة فضلات الأطعمة أو الأوراق المهملة .

وقد ينص فى العقد المبرم بين المالك والمشتري على عدم إقامة أى إعلان من أى نوع يعرض على الناس على أى قطعة أرض ماعدا لوحة المهنيين كالطبيب والمهندس والمحامى بأبعاد يحددها صاحب التقسيم،

وبصفة خاصة قائمة الإشتراطات التى ينص عليها صاحب التقسيم فى عقد البيع مثل هذه الموضوعات :

- ١- إستعمال المبانى وطابعها .
- ٢- الكثافة السكانية والبنائية .
- ٣- الإشراف المعمارى على التصميم والتنفيذ .
- ٤- حد أدنى لتكلفة المبنى .
- ٥- موقع المبنى بالنسبة لقطعة الأرض مثل خط البناء والإرتدادات عن حد الشارع والجيران .
- ٦- الحد الأقصى لإرتفاع المبنى .
- ٧- حظر الأعمال التى ينتج عنها ضوضاء أو مضايقات .
- ٨- حظر إقامة المنشآت المؤقتة .
- ٩- حظر تربية الدواجن والحيوانات .
- ١٠- حظر وضع لوح إعلانات .
- ١١- حظر التخلص من القمامة والفضلات على قطعة الأرض المقام عليها المبنى .
- ١٢- مواصفات الأسوار وإرتفاعاتها .

وفى مصر ينظم حركة العمران قوانين أهمها تقسيم الأراضى وتنظيم المبانى والتخطيط العمرانى كما ذكر سابقا ، ينص قانون تقسيم الأراضى على أن يخصص ثلث مساحة الأرض المقترح تقسيمها للشوارع والمتنزهات والا يقل عرض الشارع عن ١٠ متر وأن تقسم المساحة الباقية قطع للبناء عليها لا يقل عرض القطعة عن ١٠ متر وعمقها لا يزيد عن ضعف العرض ، ولا تزيد نسبة إشغال المبنى على قطعة الأرض عن ٦٠٪ من المساحة الكلية للقطعة ، ولم يتعرض القانون لأى إشتراطات بالنسبة لإرتداد المبنى عن حد الشارع وعن الجيران ، أما قانون تنظيم المبانى فى مصر ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فتتص لائحته التنفيذية على ألا يزيد إرتفاع المبنى عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متر ، وألا تقل مساحة الغرفة عن ١٠ متر مربع ، والا يقل الإرتفاع الداخلى للوحدة السكنية عن ٢,٧٥ متر ، أما قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ فقد سمح لمجلس المدينة بإعداد مخططات عامة ومخططات تفصيلية لمناطق التى يتكون منها المخطط العام ، وأن يضع إشتراطات بنائية لهذه المناطق ، وحتى الآن لم يتم إعداد هذه المخططات التفصيلية .

وتوجد أحياء فى القاهرة خطت وبنيت تحت إشتراطات بنائية أشد مما ورد بالقوانين المذكورة سواء من ناحية النسب المخصصة للشوارع أو مساحة القطع أو نسبة إشغال المبنى لقطعة الأرض ، أو الردود عن حد الشارع والجيران أو مساحة الغرف السكنية ، والمطابخ والحمامات وغيرها من الإشتراطات البنائية ، ومن أمثلة ذلك ضاحيتى مصر الجديدة والمعادى ومدينة الأوقاف ومدينة نصر وحى جاردن سيتى وحى الزمالك .

ضاحية مصر الجديدة Heliopolis

فى عام ١٩٠٥ منحت الحكومة المصرية السادة باغوص نوبار باشا والبارون إدوار إيمان إمتيازين : أولهما خاص يتعمير ٢٥٠٠ هكتار (٥٩٢٥ فدان) قابلة للزيادة بمساحة ٥٠٠٠ هكتار ، مقابل ٥٩٢٥ جنيه بشروط خاصة أهمها تخصيص هذه المساحات لمشروعات الإسكان والخدمات اللازمة لها على ألا تتعدى مساحة التعمير سدس إجمالى المسطح .

أما الإمتياز الثانى فقد تناول إنشاء وتشغيل خطوط مترو وترام كهربائية تربط هذه المنطقة بالقاهرة وتسمح لسكانها بالتردد على العاصمة بسرعة وراحة وأمان .

ثم صدر قرار من الحكومة بإعتماد تكوين "شركة سكك حديد مصر الكهربائية وواحات عين شمس"، حلت محل أصحاب الإمتياز فى جميع حقوقهم وإلتزاماتهم قبل الدولة ، وإشتهرت هذه الشركة فيما بعد بإسم شركة مصر الجديدة .

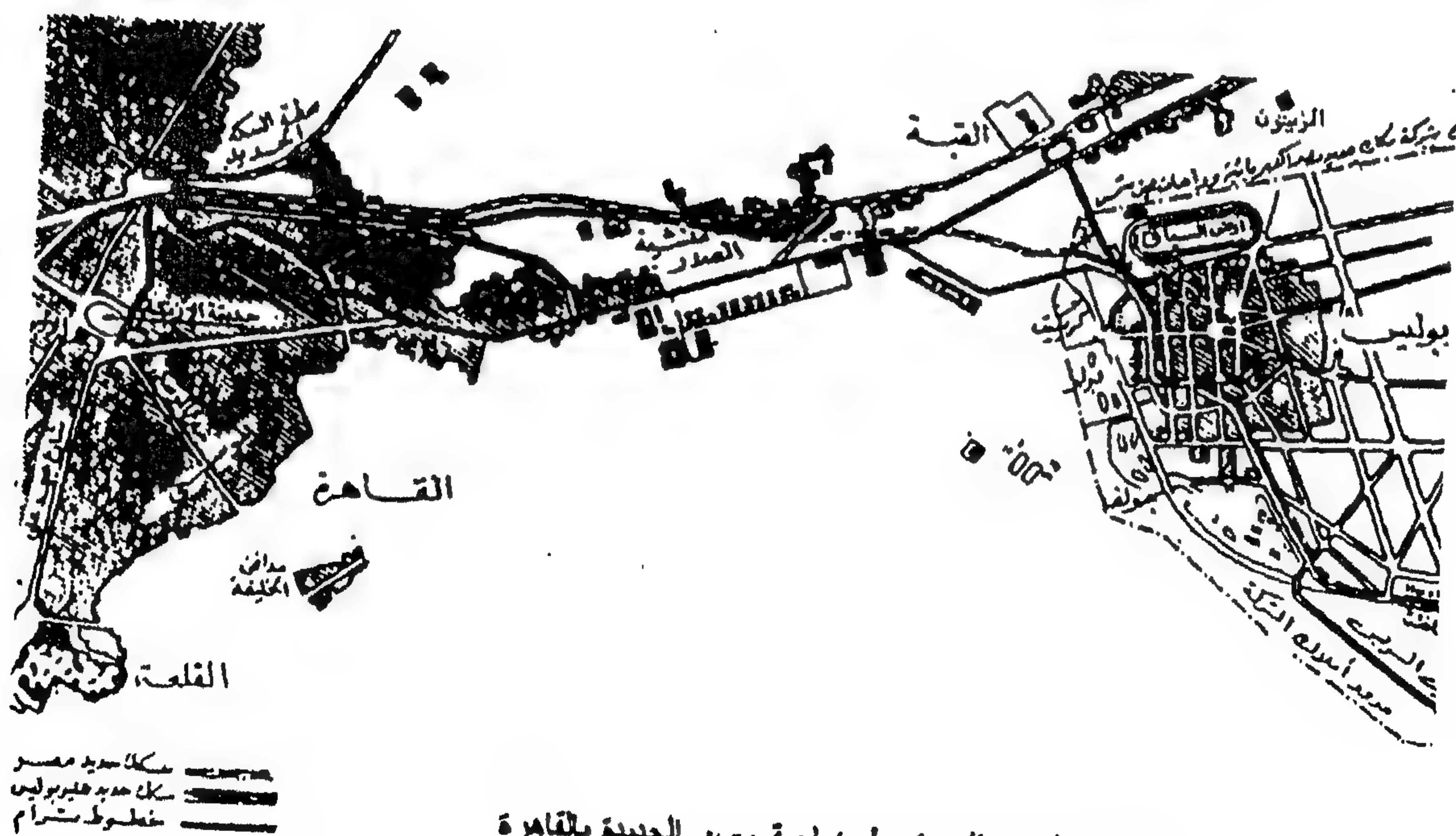
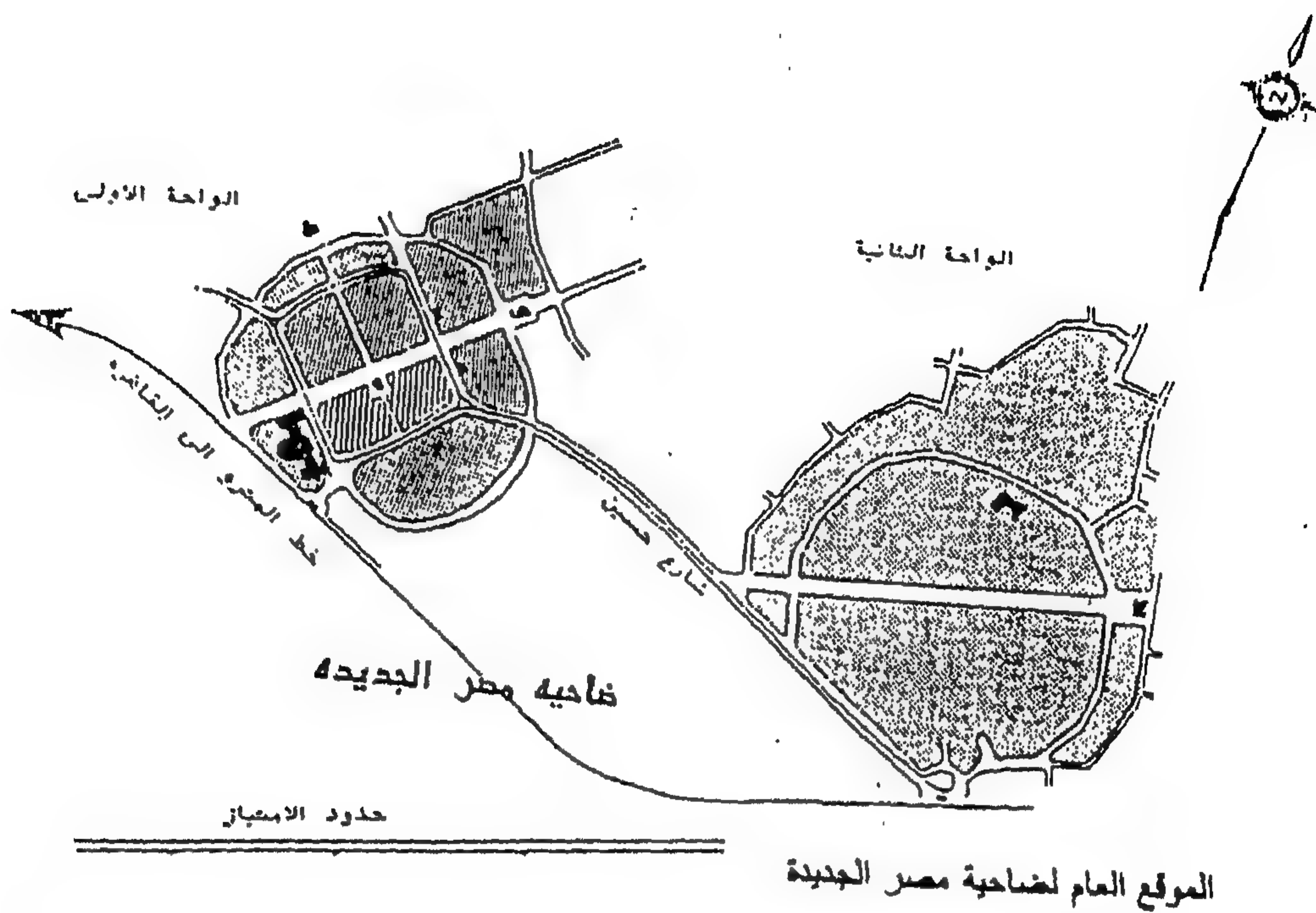
وتقع المنطقة شمال شرق القاهرة ، عبارة عن هضاب رملية منبسطة تربط وادى النيل بالصحراء الشرقية ، وتجاور منطقة المطرية وعين شمس التى قامت عليها مدينة أون الفرعونية والتى عرفت فى العهد اليونانى بإسم هليوبوليس - مدينة الشمس .

الواحات

أوعزت رغبة الحفاظ على طابع ومميزات المنطقة وجمال طبيعتها الصحراوية بفكرة إنشاء مجموعات سكنية شبه مستقلة على شكل واحات ، وتفصل هذه المجموعات عن بعضها مناطق تظل محتفظة بهيئتها الصحراوية وترتبط هذه المجموعات السكنية ببعضها وبالقاهرة بخطوط مواصلات ، وسمى المشروع بواحات عين شمس ، ولا شك أن هذه التسمية وما توحى به الواحة من خضرة وهدوء ، كان من أهم عناصر نجاح المشروع والدعاية له ، وهى التى ميزته رغم بعده عن القاهرة على سائر المشروعات المعاصرة والمنافسة ، وخاصة وأن أهم دواعى هجرة سكان الأحياء القديمة كانت البحث عن هذه الصفات بالذات .

وبناء على هذه الأسس بدأ المشروع بإنشاء واحتين هما : هليوبوليس ، وأماظة ، مساحة كل منهما حوالى ٢ مليون متر مربع ويفصلهما عن بعضهما منطقة صحراوية عرضها ٢ كم ، كما حددت مسارات المترو التى تربط المنطقة بالقاهرة ، بحيث تمر خارج الواحتين ضمانا لسرعة الإنتقال ، على أن تخدمهما داخليا خطوط مواصلات بطينة وهى الترام ، خصصت واحة هليوبوليس كمطقة سكنية راقية وواحة الماظة كمطقة سكنية للعمال شكل (٥٤) .

وبمرور الزمن وبسبب حدوث أزمة مالية للمؤسسة تم إستبدال الفكرة إلى واحة واحدة وهى هليوبوليس ، قُسمت إلى قسمين (حيين) : حى خصص للإسكان المتوسط وفوق المتوسط ، وحى ثان خصص



المصدر : شركة مصر الجبلية للإسكان والتعمير

شكل (٥٤) الموقع العام لضاحية مصر الجديدة وخطوط المترو التي تربطها بالقاهرة

خصص للإسكان العمالي والمناطق الحرفية .

أما واحة المازة فقد طورت وأصبحت مركزا لصيانة وإصلاح وتخزين مركبات النقل الكهربائي .
يقع الحي الذي خصص للإسكان المتوسط وفوق المتوسط في جنوب الضاحية ، وتم تخطيطه على شارعين رئيسيين متعامدين وهما : شارع الأهرام وشارع رمسيس ، ومجموعة من الشوارع الثانوية توازي الشوارع الرئيسية أو تتعامد عليها ، وتسمح بتقسيم الأراضي إلى قطع ، ويحيط بالحي شوارع شبة دائرية تكاد تشكل حدودا لهم .

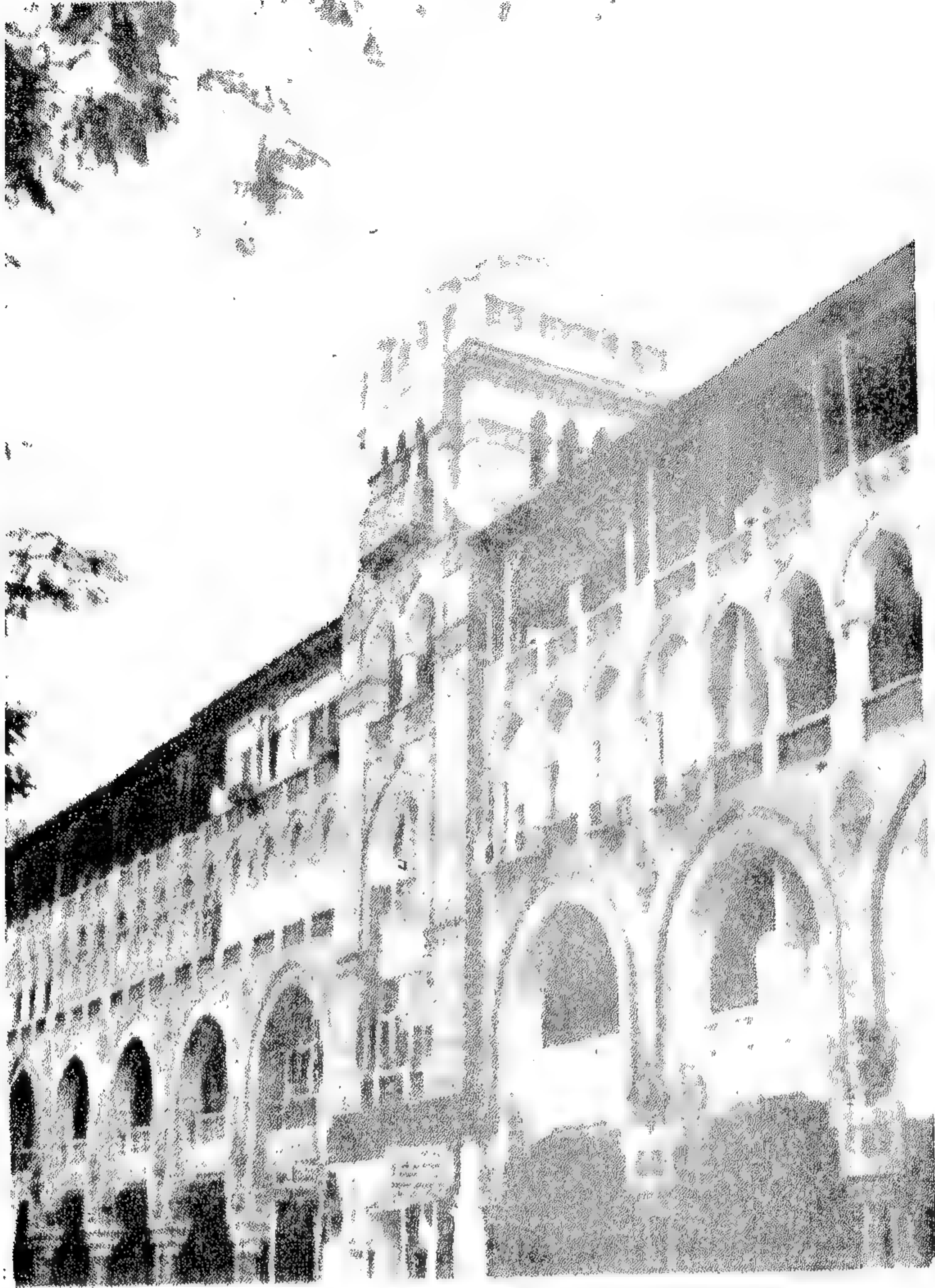
أما الحي الثاني المخصص للإسكان الإقتصادي والمناطق الحرفية، فيقع في شمال الضاحية، ويتوسطه ميدان الجامع، ويصل هذا الحي بالحي الأول عن طريق شارع هارون الرشيد وهو إمتداد لشارع الأهرام .
اهتمت الشركة في المرحلة الأولى بصفة خاصة بالنواحي المظهرية والجمالية للمشروع باعتبارها من عناصر الدعاية لها ، فتميزت واجهات المباني سواء المباني العامة أو السكنية بطابع مقتبس من الطراز المعماري الإسلامي في زخارفه وعقوده وبواكيه ، بل حتى في مآزنه التي زينت أسطح العمارات ، وقد نجح المشروع في إعطاء الضاحية طابعا مميزا عرفت به يجمع بين المظهر العربي للمباني وبين إحتياجات الحياة ووسائل الراحة العصرية شكل (٥٥) .

وبدأت الشركة تنفيذ مشروعات بناء مساكن في الحي الأول وعهدت إلى بعض المعمارين ببناء فندق هليوبوليس وكاتدرائية البازليك الكبيرة والقصر الهندي وبعض العمارات ، كما شجعت الشركة الأهالي على شراء الأرض على أقساط بفوائد بسيطة ، وأرقت بعقود بيع الأراضي الإشتراطات الخاصة بتنظيم المباني من ناحية أحجامها وطابعها المعماري وألوانها ، كما إحتفظت الشركة لنفسها بحق دراسة المشروعات قبل البناء والموافقة عليها أو رفضها إذا ما كانت مخالفة لشروط البناء أو كانت مصدر إساءة للمظهر العام للضاحية سواء من ناحية مظهرها أو لونها ، ضمنا لتنفيذ هذه الإشتراطات ظلت عقود البيع مؤقتة ، ولا تصبح نهائية إلا بعد الإنتهاء من البناء ومراجعته بمعرفة أجهزة الشركة الفنية .

وكانت هذه الشروط موضع إشراف دقيق لضمان التنسيق بين مباني الشركة والمباني التي يقيمها مشترو الأرض ، وكان الحزم في تطبيق الإشتراطات ومتابعة رقابتها من أهم أسباب إحتفاظ ضاحية مصر الجديدة بمستوى حضاري ومعماري ممتاز ، وقد حققت هذه السياسة نجاحا كبيرا في تحقيق بيئة صحية هادئة وجميلة .

ولضمان الشركة إستمرار نشاطها ورغبة منها في الحصول على أكبر مساحة ممكنة لمزاولة هذا النشاط رغبت الشركة في الحصول على إمتداد حق إمتيازها ، فطلبت من الحكومة شراء مساحة ضعف السابق شراؤها - ١١٩٠٤ فدان - بمبلغ ١١٩٠٤ جنيها حسب ما نص عليه عقد البيع الأول .

وبعد إستقرار المشروع ونجاحه حاولت الشركة التخلص من بعض قيود الإمتياز الأول - ووافقت الحكومة على إلغاء البنود الخاصة بهذه القيود وخضعت حركة التعمير للأنحة الجديدة عرفت باسم "اتفاقية ١٩٣١" .



مصر الجديدة



شكل (٥٥) بعض المباني التي أقيمت في بداية إنشاء الضاحية

تناولت الأحياء الجديدة والشوارع والميادين والمنتزهات والمباني تاركة فكرة الواحات رغم ما تميزت به من طابع فريد ، ضمت الإتفاقية ٣ ابواب خاصة بتقسيم الأراضي وأبعاد الشوارع ونسب الإستعمال وأبعاد المباني والأعمال الصحية ، ويوضح (٥٦) مراحل تنفيذ الضاحية ومخطط لمجاورة سكنية بها .

الإشتراطات البنائية الخاصة

كان من أهم الأسباب التي أدت إلى نجاح ضاحية مصر الجديدة وإزدهارها في بدايتها كما ذكر سابقا هو التشدد والجدية في تطبيق إشتراطات البناء الخاصة بها ، ويمكن تلخيص هذه الإشتراطات في الآتى :

أ- بالنسبة لتخطيط الشوارع وتقسيم الأراضي :

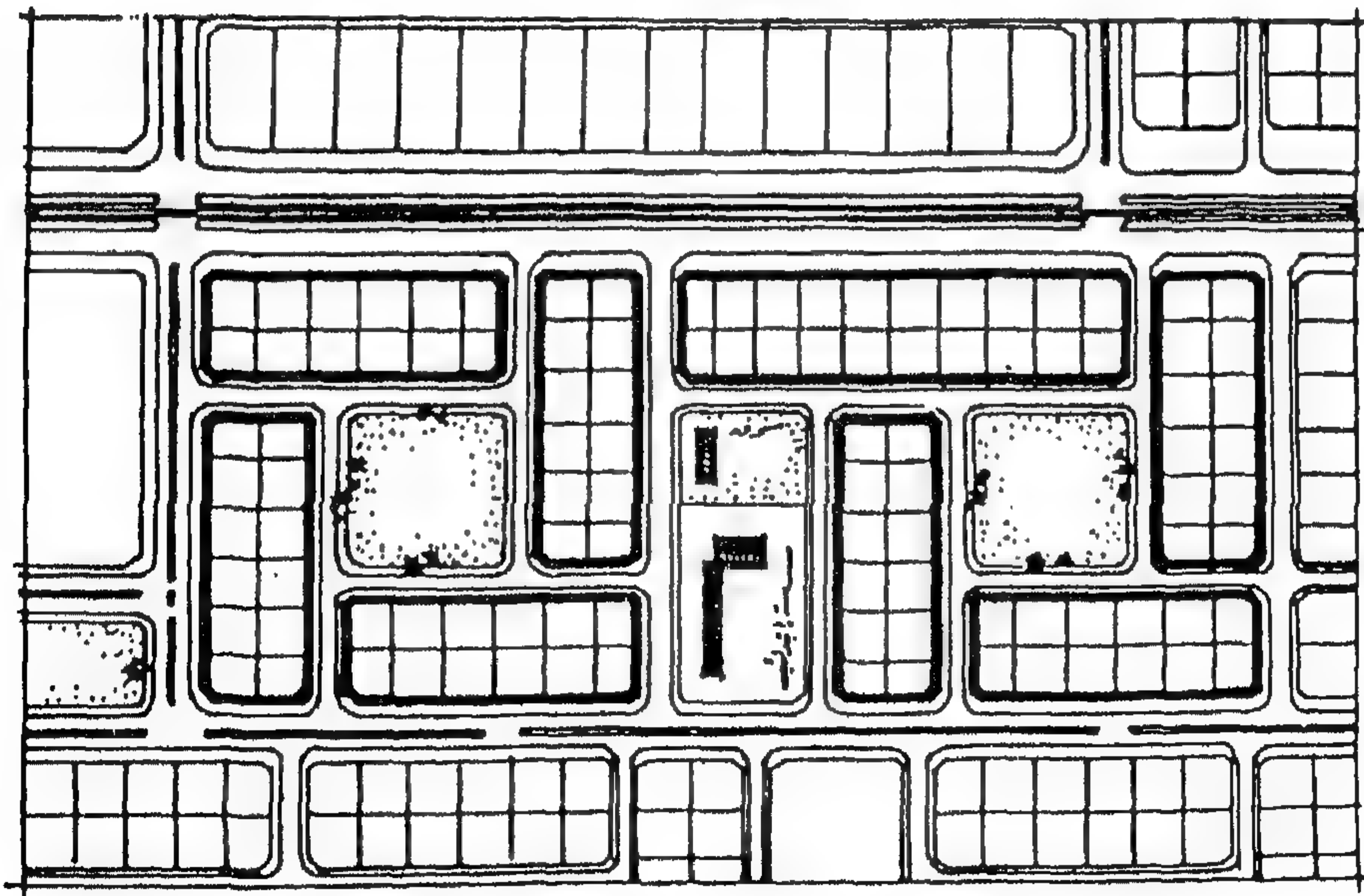
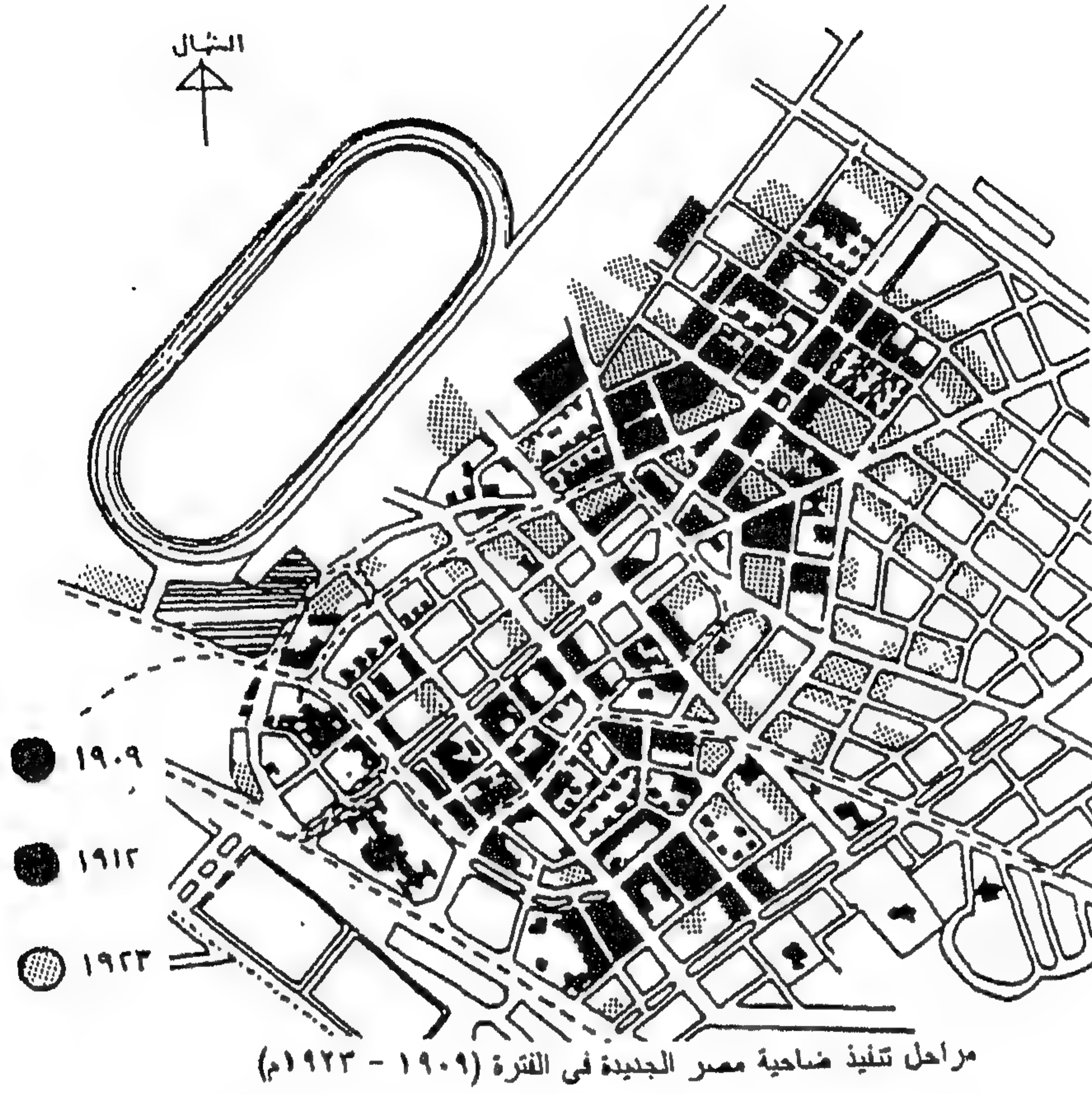
- ١- كل قطعة أرض معدة لإقامة بناء عليها ، يجب أن تكون محددة بشارع من جهة واحدة على الأقل .
- ٢- لا يرخص بالمصانع إلا في المناطق المعدة لذلك (الحى الصناعى) .
- ٣- الطرق العامة لا يقل عرضها عن ١٠ متر (مع ملاحظة أن هذا تم قبل إنتشار السيارة) .
- ٤- حافة الأفاريز تأخذ قوس دائرة عند تقابل الشوارع ، بنصف قطر لا يقل عن ٧ م .
- ٥- يراعى تجنب الإنحدارات الزائدة في الطرق العامة .
- ٦- يتعين توصيل المجارى لكل الوحدات من قبل الشركة على نفقة الحكومة .

ب- بالنسبة لإستعمالات الأراضي : في مجال إستخدامات أرض الضاحية تخصص النسب الآتية :

- ١- ١٠٪ للأودية التي تحتفظ ببيئتها الصحراوية بعرض متوسط ٢٠٠ متر (نقصت فيما بعد) .
 - ٢- ٤٪ للمنتزهات الكبرى لا يقل مسطح كل منها عن ١٢ هكتار .
 - ٣- ٤٪ للحدائق العامة والملاعب بحيث يتراوح مساحة كل منها من ٤٠٠٠ - ١٠٠٠٠ م^٢ .
 - ٤- ٣٠٪ للشوارع والميادين .
 - ٥- ٥٢٪ لتقسيمات الأراضي .
- ج - بالنسبة لأبعاد المباني وتنسيقها:

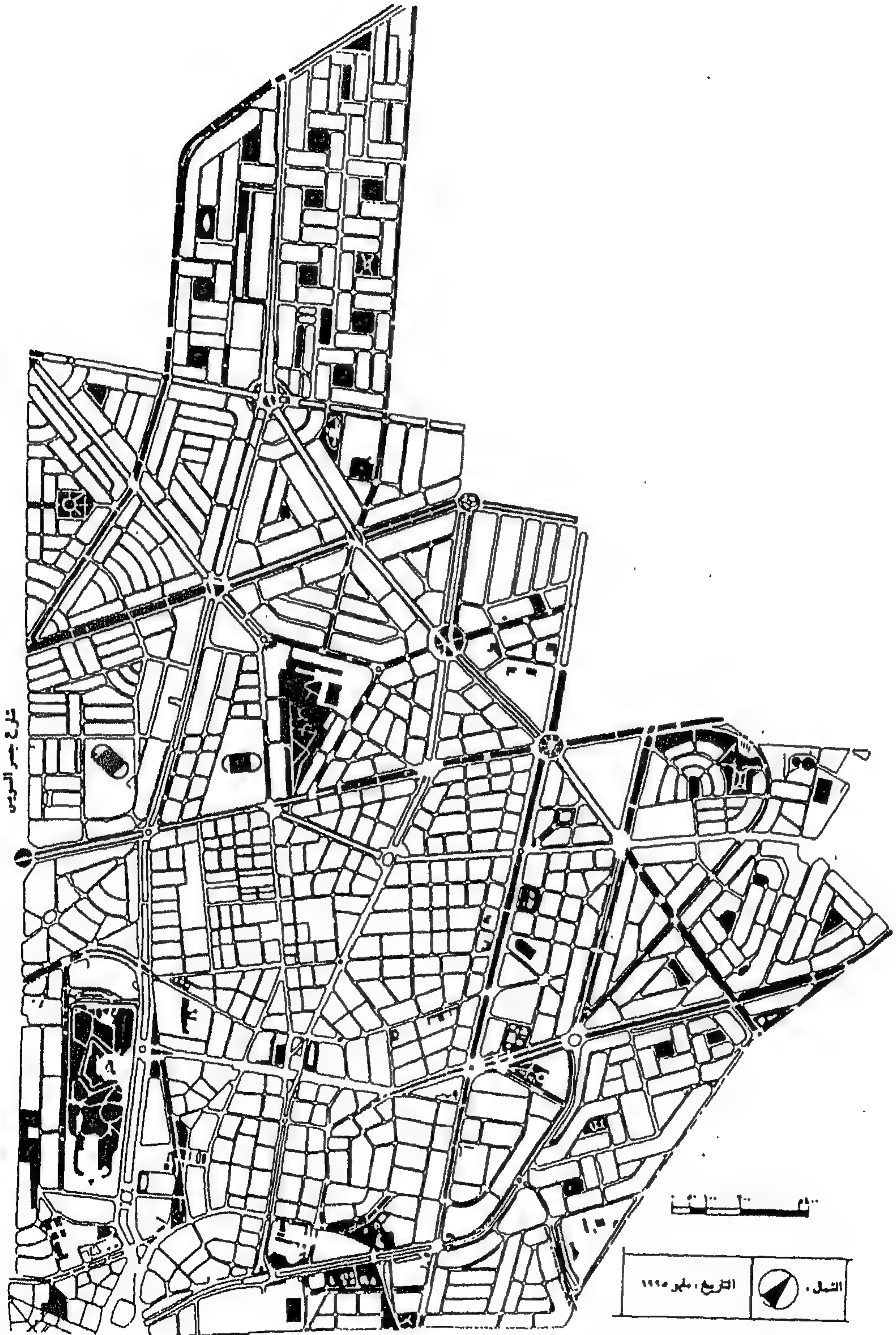
١- القطع : تتراوح مساحة قطعة الأرض بين ٣٠٠ - ٥٠٠ م^٢ وقد تصل إلى ٨٠٠ م^٢ في بعض الحالات.

- ٢- لا يجوز تقسيم قطعة الأرض أو إقامة أكثر من بناء واحد عليها .
 - ٣- لا يجوز إقامة مباني أو منشآت أو تعديلها أو توسيعها إلا بعد موافقة الشركة عليها .
 - ٤- لا تزيد نسبة إشغال المباني المقفلة عن ٥٠٪ ويمكن إضافة ١٠٪ من المباني غير المقفلة .
 - ٥- ارتفاعات المباني : لا تزيد الارتفاعات في مختلف المناطق عن الآتى :
- مناطق محدد ارتفاعها ب ١٢,٥ م (دور أرضى + ٣ أدوار) .
 - مناطق محدد ارتفاعها ب ١٥ م (دور أرضى + ٤ أدوار) .



شكل (٥٦) مراحل تنفيذ الضاحية وتخطيط مجاورة سكنية

- مناطق محدد إرتفاعها ب ١٦م (دور ارضى + ٤ أدوار) .
 - مناطق محدد إرتفاعها ب ٢٠م (دور ارضى + ٥ أدوار) .
 - مناطق محدد إرتفاعها ب ٢٤م (دور ارضى + ٧ أدوار) .
 - ويلاحظ أن أقصى إرتفاع مسموح به فى جميع مناطق مصر الجديدة لا يزيد عن ٢٤ متر .
 - ٦- مسافات الردود :
 - الأمامية : لا تقل عن ٤م وفى بعض المناطق ٢,٥ م .
 - الجانبية : لا تقل عن ٤م وفى بعض المناطق ٢,٥ م .
 - الخلفية : لا تقل عن ٤م وفى بعض المناطق ٢,٥ م .
 - ٧- الأبراج : مسموح ب بروز أبراج داخلية (داخل منطقة الردود) لا يزيد طولها عن نصف طول الواجهة بعد إرتفاع ٢,٥م من منسوب الأرض كالاتى :
 - بروز أمامى لا يزيد عن نصف الردود بعد أقصى ٢م .
 - بروز جانبى وخلفى لا يزيد عن ١,٢٥م لردود ٤م ، ٠,٦م لردود ٢,٥م .
 - ٨- البلكونات : مسموح ب بروز بلكونات مكشوفة داخل منطقة الردود بعد إرتفاع ٢,٥م من منسوب الأرض كالاتى :
 - بروز أمامى لا يزيد عن نصف الردود بعد أقصى ٣م .
 - بروز جانبى وخلفى لا يزيد عن ١,٢٥م لردود ٤م ، ٠,٦م لردود ٢,٥م .
 - ٩- الغرف السكنية لا يقل مسطحها عن ١٢م^٢ .
 - ١٠- الأسوار البنائية : يجوز إقامة أسوار بنائية كالاتى :
 - على الشارع بإرتفاع لا يزيد عن ٣م بحيث لا يحجب الرؤيا بعد ١,٢٥م .
 - على الجار بإرتفاع لا يزيد عن ٣م بحيث لا يحجب الرؤيا بعد ١,٨م .
 - ١١- الجراج وغرف البواب : يجوز بناء جراج بمسطح ٢٤م^٢ وغرفة للبواب بمسطح ١٢م^٢ .
- ويوضح شكل (٥٧) المخطط العام للضاحية .
- وفى ديسمبر ١٩٦٠ صدر قرار جمهورى بتصفية شركة سكك حديد مصر الكهربائية وواحاحات عين شمس ثم إنشئت شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير .



شكل (٥٧) المخطط العام لضاحية مصر الجديدة

ضاحية المعادى Maady

بدأ فى عام ١٨٧٣ أول خط سكة حديد فرعى بين ميدان صلاح الدين بالقلعة إلى حلوان ، عرف باسم "خط سوارس" ، وفى عام ١٨٨٨م اصدر الخديوى توفيق أمر ببناء خط سكة حديد جديد رئيسى يخدم مدينة حلوان - التى تألفت وأصبحت سكناً للصفوة لما تتمتع به من هواء نقى وعيون كبريتية ، وأنشئ لها مجلس إدارة يرأسه "فيليكس سوارس" وسمى هذا الخط بسكة حديد حلوان وتوقف خط سوارس .

وقد لعب الخط الجديد دوراً أساسياً فى ميلاد فكرة إنشاء ضاحية المعادى ، التى تقع شرق النيل جنوب القاهرة ، وكانت عبارة عن أرض زراعية ومزارع شاسعة ، بها قرية صغيرة تقع على بعد ٣ كم شمال طرة ، سمي قرية "معادى الخبيرى" .

اشترى سوارس ١٣٨ فدان غرب السكة الحديد كما اشترى كثير من الأجانب مساحات كبيرة فى موقع المعادى ، وفى عام ١٩٠٤م تأسست "شركة الدلتا للأراضى" وحصلت على إمتياز تعمير المعادى كضاحية منفصلة عن القاهرة .

بدأت الشركة فى شراء أراضى بمنطقة المعادى كما اشترت الـ ١٣٨ فدان ملك سوارس كما ذكر سابقاً، وأصبحت معظم أراضى المنطقة ملكاً للشركة ، خصصت منها للإسكان ٣٠٢ فدان بيانها كالتى * :

- ١٤٣ قطعة مساحة كل منها ٢ فدان قسمت كل قطعة إلى ثمانية قطع للبناء عليها مساحة كل منها ربع فدان - ١٠٥٠م^٢ - (٣٠ × ٣٥ متر) - إجمالى المساحة ٢٨٦ فدان .

- ١٣٧ قطعة مساحة كل منها ٥٠٠م^٢ - إجمالى المساحة ١٦ فدان تقع فى الركن الجنوبى الغربى للمعادى.

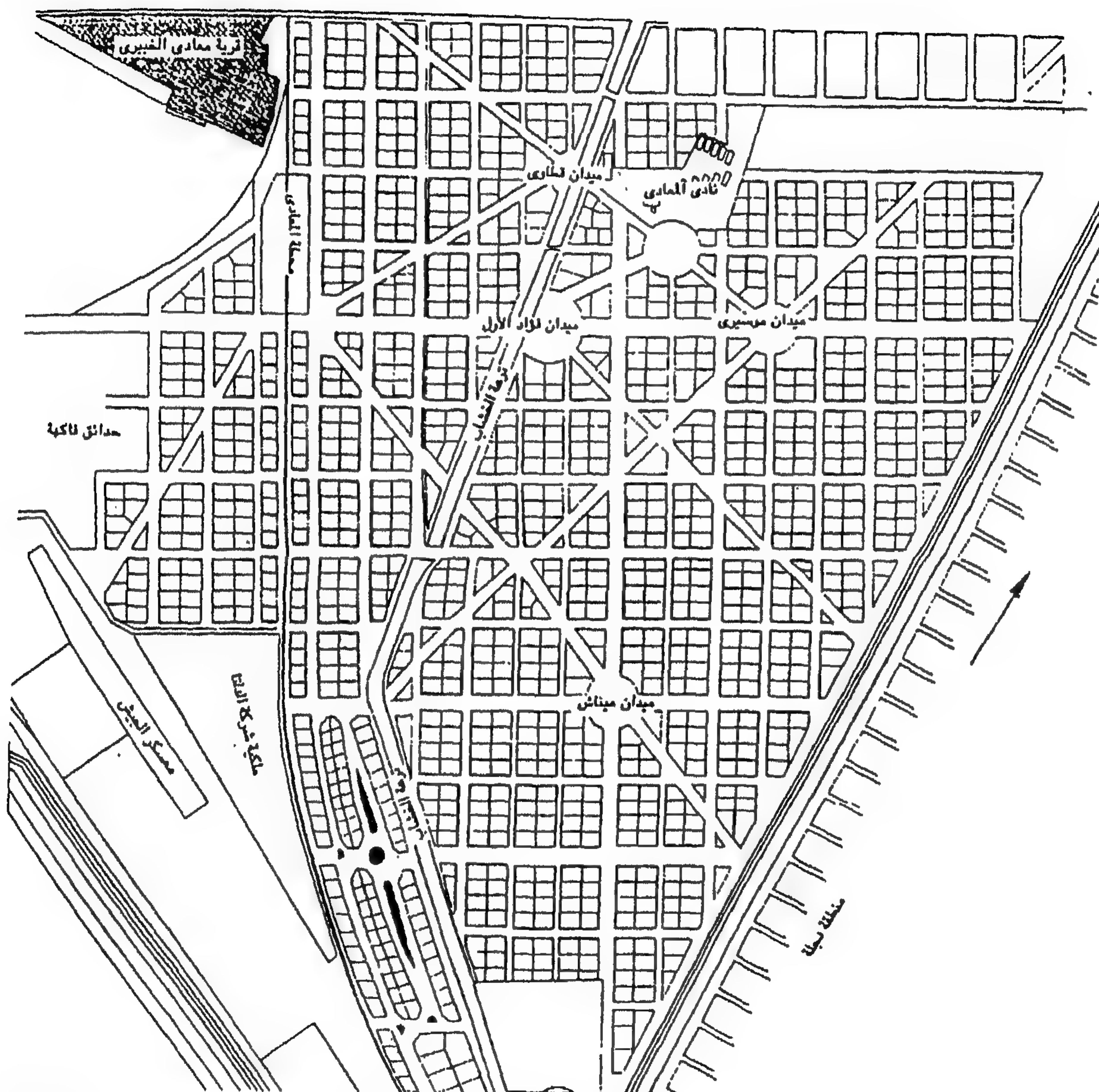
- أما باقى مساحة الأرض فخصصت للشوارع والميادين والحدائق والمناطق المفتوحة .

- ويتضح من هذا أن حوالى ٩٥% من إجمالى عدد قطع التقسيم مساحة كل منها ١٠٥٠م^٢ و ٥% بمساحات ٥٠٠م^٢ للقطعة وهى مساحات كبيرة لإقامة وحدات سكنية عليها تؤهل لإقامة حى سكنى راقى .

التخطيط

أتبع فى تخطيط ضاحية المعادى نفس الأسس التى سبق إتباعها فى مدينة الخرطوم فى السودان ، بعد ثبوت نجاحها ، قام التخطيط على أساس ميدان رئيسى - ميدان المحطة - تشع منه الشوارع الرئيسية فى كل الإتجاهات ، لتصب فى ميادين فرعية تشع منها بدورها شوارع فرعية ، ثم طبق فوق هذه الشبكات الإشعاعية شبكة تريبعية من الطرق المتعامدة رأسياً وأفقياً شكل (٥٨) .

* هالة سعد الدين مكاوى : العلاقة بين خصائص العمران والخصائص الاجتماعية الثقافية للسكان. دراسة تطبيقية لمنطقة المعادى . رسالة دكتوراه - كلية التخطيط العمرانى - جامعة القاهرة ١٩٩٥ .



المخطط العام للمعادى فى أواخر العشرينات

المصدر: خريطة شركة النفط للأراضي : ١٩٢٩

شكل (٥٨) المخطط العام لضاحية المعادي في أوائل العشرينات

وأعدت الشركة كراسة للإشتراطات البنائية ، تضم أسس البناء فى الضاحية ، فحددت الحد الأقصى لإرتفاع المساكن ١٥ مترا والنسبة القصوى للمساحة المبنية على قطعة الأرض بالنصف (٥٠%) على الا تقل المسافة بين المنزل والحدود المطلّة على الطريق عن ٣ متر ولحدود المطلّة على الجار ٥ متر ، كما حددت كراسة الإشتراطات مواصفات المسكن ، فوحدت لون الحوائط الخارجية - حيادى Neutral ، وشيش النوافذ - إما أخضر أو أحمر أو حيادى ، مع ضرورة الحصول على موافقة الشركة على الألوان .

كما حددت الكراسة الحد الأقصى لإرتفاع أسوار الحدائق بمترين ، بحيث لا يزيد إرتفاع قاعدة السور المبنية بالطوب أو الحجر عن نصف متر وباقى السور من أغصان الشجر ، مع السماح ببناء جراج لا تزيد مساحته عن ٢٥م^٢ بإرتفاع لا يزيد عن ٣ متر ، على ألا يتم البدء فى تنفيذ أى تصميم إلا بعد إعتماده من الشركة .

أما المحلات التجارية فقد خططت فى منطقة تقع فى الجانب الغربى من الطريق الموازى لخطّة سكة حديد حلوان .

ووضعت الشركة برنامجا لتسويق قطع الأرض للبناء عليها عن طريق قروض على أقساط طويلة وبفوائد وشروط ميسرة .

وبعد إعتماد المخطط بدأت الشركة فى إنشاء الطرق وتحضير برنامج لتحسين المواقع وتحضير الضاحية فى ضوء عوامل المناخ والبيئة السائدة ، ثم قامت ببناء مساكن متفرقة من حجر الجير والأسقف الخشبية والبياض الخارجى فطيسة ، وكانت المساكن للإيجار فى بداية الأمر ثم تحولت إلى تمليك ، ثم ركزت الشركة على المنطقة المركزية على الطريق الرئيسى .

فى ١٩٠٩ تم إفتتاح محطة سكة حديد المعادى كما أنشئ طريق المعادى القاهرة مما ترتب عليه إرتفاع أسعار الأرض حيث وصل سعر المتر المربع إلى ثلاثين قرشا ، وكانت العلامات المميزة فى هذه الفترة هى الكنيسة والدير ذى القباب الثلاثة ودير سانت شارلز الذى بناه الألمان لتقاعد الراهبات العجائز وعدد من الفيلات - حوالى ٦٠ فيلا ، وكان معظم السكان بريطانيون ومن الأعضاء البارزين فى الشرطة والجيش والبنوك والخبراء الماليين والمدرسين ، ثم بدأ ينتقل إليها بعض سكان حلوان من الأمراء والباشوات ، وأصبحت المعادى الضاحية الحدائقية بدون منافس .

وتحولت الحقول الزراعية فى منطقة دجلا إلى بساتين جواقة وعنب ومانجو وتفاخ وخوخ وزرعت بعض القطع الخالية بأشجار الكافور والجازورينا التى شكلت غابة جميلة ، وكانت الحدائق والعناية بها جزءا مكملا للمعادى ، ومنذ عام ١٩٢١ بدأت مسابقة سنوية لأجمل حديقة وأجمل رصيف .

إنعكست طبيعة السكان الأوائل على العمران وعلى طابع الحياة اليومية ، ووضعت الشركة إطار التنمية وجاء الإنشاء نتاج للذوق والطابع الشخصى ، المعادى فى صورتها الأولى إبداع لأفراد ينشدون حياة أفضل ، فكانت المباني فى هذه الحقبة فيلات تحيط بها حدائق واسعة ذات طابع إنجليزى ، وكانت الأصوات

المألوفة فى الضاحية الهادئة هى أصوات البيانو ومضارب التنس ، بالإضافة إلى أصوات الطيور والخيل ونقيق الضفادع والقطة والكلاب .

وفى الثلاثينيات أستطاع سكان المعادى الهروب من الطابع المعمارى الذى فرضته الشركة فظهرت أنماط معمارية جديدة كعمارة البحر المتوسط والعمارة المغربية والعمارة النورماندية كما ظهرت الأكواخ ذات الطابع السويسرى بجوار الطابع الإنجليزى الهندى Anglo-Indian ذات التراسات الواسعة والبرجولات مما زاد من جمال الضاحية ورونقها .

ولما أنشئ نادى المعادى (على مساحة ١٥٠ فدان) كانت إشتراطات الإنضمام لعضوية النادى متشددة خصوصا لغير الإنجليز ، ثم توالى إنشاء المباني العامة كالمدارس والمستشفيات ودور العبادة بجانب المباني السكنية .

وبعد الحرب العالمية الثانية إشترت الشركة حوالى ٢٥٠ فدان لإمتداد الضاحية عليها وخططتها وتم وضع كراسة إشتراطات بنائية للمناطق الجديدة ، التى لم تختلف كثيرا عن الإشتراطات الأصلية ، فكان الحد الأقصى للإرتفاع ١٥ م .

ووصل عدد السكان فى الستينيات نحو ٨٣ ألف نسمة بكثافة سكانية ١٢٠٠ نسمة/هكتار .

وفى يوليو ١٩٦١ أممت الدولة "شركة الدلتا للأراضى" ، وكان للتأميم أثره على عمران الضاحية حيث بدأت تظهر المباني ذات الإرتفاعات ٣ ، ٤ أدوار بعد أن كانت المباني فيلات دورين ، وفى السبعينيات وبعد الأخذ بسياسة الإنفتاح الإقتصادى التى أدت إلى تغيرات إقتصادية وإجتماعية جذرية فى المجتمع المصرى) حدث فى ضاحية المعادى تطورات وتغيرات سريعة وغريبة منها :

- إمتدا العمران فى كل الإتجاهات بمعدلات سريعة دون تطبيق كراسة الإشتراطات البنائية .
- ظهور المباني المرتفعة أكثر من ٥ دوار والتي وصلت فى بعض الحالات إلى أكثر من ٢٠ دورا .
- الإرتفاع بدور أو أكثر فوق المباني القائمة .
- هدم الفيلا وبناء برج سكنى أو أكثر مكانها .
- فقدت الضاحية طابعها الهادئ المتميز بإستثناء مناطق محددة لازالت تحتفظ بطابعها القديم .
- ظهور أنماط معمارية جديدة تفاخرية أو تفنن إلى النواحي الجمالية .
- ساعد على ضياع الطابع المعمارى للضاحية زحف المحلات التجارية على المناطق السكنية الهادئة .
- قدوم بعض أفراد من الطبقات تحت المتوسطة للسكن فى المعادى رغبة فى الإرتقاء الإجتماعى .

مدينة الأوقاف (المهندسين)

Mohandesseen

تقع مدينة الأوقاف غرب نهر النيل - وقد كانت الضفة الغربية لهذا النهر حتى نهاية القرن الماضى أراضي زراعية بها تجمعات عمرانية قروية صغيرة مثل : بولاق الدكرور والعجوزة القبلية والبحرية والوسطى وميت عقبة ، وكلها كانت قرى صغيرة .

وبعد إنشاء كوبرى إمبابة الخاص بسكك حديد الوجه القبلى والكبارى الأخرى التى تربط بين الضفتين ، إنتشرت حركة العمران بسرعة ، مما جعل الحكومة المصرية فى ذلك الوقت تسارع بإعلان إنشاء مدينة الأوقاف ، كضاحية تعد إمتداد لعمران القاهرة ، وذلك خوفا من تكرار تجربة بولاق الدكرور التى نشأت ونمت عشوائيا متحدية كل قوانين تنظيم العمران حتى أصبحت أمرا واقعا يستحيل تغييره أو حتى محاولة تحسينه ، فعهدت الحكومة إلى الإدارة الهندسية لوزارة الأوقاف بتخطيط المنطقة وأصدرت بها مرسوم ملكى نشر فى جريدة الوقائع المصرية فى ٩ أكتوبر ١٩٤٤ .

وقد قسم المخطط الإبتدائى المنطقة إلى خمس مناطق شكل (٥٩) :

أ- المنطقة الأولى (أ ، ب) مخصصة لإنشاء المساكن الخاصة - الفيلات .

ب- المنطقة الثانية مخصصة لإنشاء عمارات سكنية فقط، ولا يسمح فى هذه المنطقة بفتح محلات تجارية أو صناعية .

ج- المنطقة الثالثة مخصصة لإنشاء عمارات سكنية يسمح فيها بفتح محلات تجارية ومكاتب وعيادات للأطباء ومحال عامة ودور ملاهى وجراجات عامة ومحطات بنزين ومؤسسات حكومية أو حرة أو غير ذلك مما يدخل فى هذا النوع .

د- المنطقة الرابعة مخصصة - بجانب ما خصصت له المنطقة الثالثة-لإنشاء المخازن التجارية والمصارف والملاهى المختلفة إلى غير ذلك مما يدخل فى هذا النوع .

هـ- المنطقة الخامسة مخصصة للمنشآت الصناعية الخفيفة وذلك كل فى حدود ما تقضى به اللوائح والقوانين .

و- إذا روى إختيار أماكن فى الأماكن المختلفة لإنشاء مدارس أو مستشفيات فيكون هذا الإختيار خاضعا لموافقة وزارة الأشغال العمومية .

وقد نص المرسوم الملكى على أن مساحات الأراضي المخصصة للطرق والميادين والحدائق العامة طبقا للرسم التخطيطى فى حدود ثلث جملة مساحة أرض التقسيم . كما نص على مجموعة من إشتراطات البناء للمناطق الخمس :

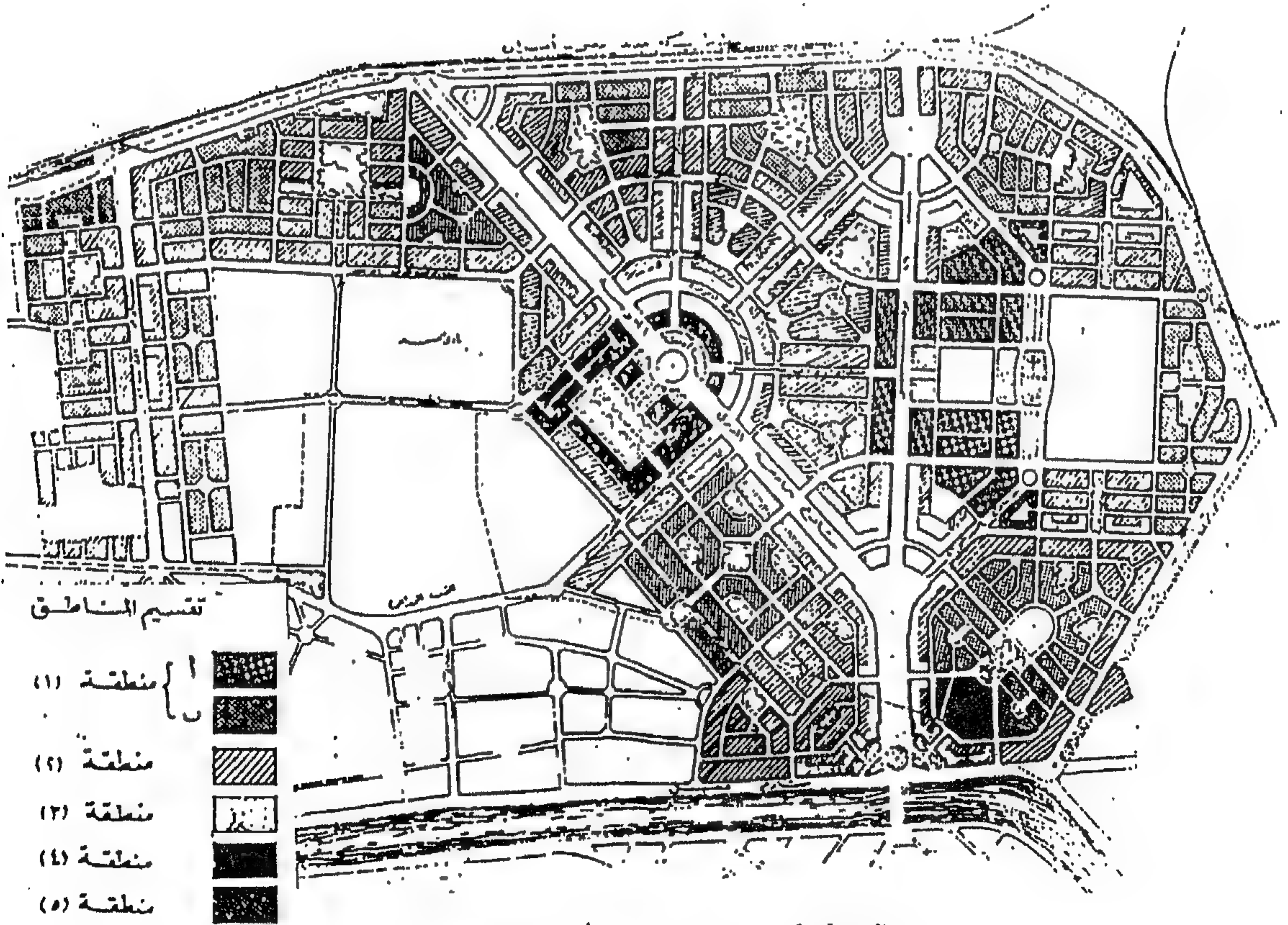
فبالنسبة للمنطقة الأولى

١- لا يجوز أن تشغل المباني المقلدة أكثر من ثلث مساحة القطعة التى ستقام عليها .

٢- لا يجوز أن تكون المباني أكثر من دورين فوق البدروم ولا يجوز أن يزيد إرتفاعها بما فى ذلك غرفة



الموقع العام لمدينة الأوقاف



التخطيط المبدئي لمدينة الأوقاف (المهندسين)

شكل (٥٩) الموقع العام لمدينة الأوقاف والتخطيط المبدئي لها

السطوح والدورة عن ١٥ متر .

٣- لا يجوز فى الجزء (أ) من المنطقة الأولى أن تقل المسافة بين حد البناء وملك الجار من الجانبين عن ثلاثة أمتار ، وبين حد البناء وملك الجار من الجهة الخلفية عن خمسة أمتار .
ولا يجوز فى الجزء (ب) من المنطقة المذكورة أن تقل المسافة بين حد البناء وملك الجار من الجهة الخلفية عن خمسة أمتار وتستثنى من أحكام هذه الفقرة القطع الركنية .

وبالنسبة للمنطقة الثانية

١- لا يجوز أن تشغل المباني المقللة أكثر من نصف مساحة القطعة التى تقام عليها إذا كان الإرتفاع الكلى لا يزيد عن خمسة عشر مترا ونصف المتر ولا أكثر من ثلث مساحة القطعة إذا زاد الإرتفاع الكلى عن خمسة عشر مترا ونصف المتر .

٢- لا يجوز أن تقل المسافة بين حد البناء وملك الجار من الجهة الخلفية عن خمسة أمتار وتستثنى من ذلك القطع الركنية .

وبالنسبة للمنطقة الثالثة والرابعة والخامسة

١- لا يجوز أن تشغل المباني المقللة أكثر من ٦٠٪ من مساحة القطعة التى ستقام عليها إذا كان الإرتفاع الكلى للمبنى لا يزيد ١٥,٥ مترا أو ٥٠٪ من مساحة القطعة إذا زاد الإرتفاع الكلى للمبنى عن ١٥,٥ مترا .
٢- لا يجوز أن تقل المسافة بين حد البناء وملك الجار من الجهة الخلفية عن خمسة أمتار وتستثنى من ذلك القطع الركنية .

وأضيفت إلى هذه الإشتراطات إمكانية إضافة مبان غير مقللة كالشرفات والسلالم بشرط ألا تزيد مساحة المباني غير المقللة عن ٥٪ من المساحة الكلية ، وكذا إقامة سور حول قطعة الأرض المقام عليها المبنى على ألا يزيد إرتفاعه عن ١,٨ مترا ويشترط فى الأسوار المطلية على الطرق والميادين ألا يزيد إرتفاع الجزء المبنى عن ١,٢ م .

ويتضح من ذلك أن تخطيط المنطقة روعى فيه ألا يزيد إرتفاع المباني عن ٣ أدوار بالإضافة إلى البدروم وبحد أقصى ١٥,٥ م ماعدا العمارات الواقعة على الشوارع الرئيسية ، وهى : جامعة الدول العربية ، و٢٦ يوليو ، وأحمد عرابى ، فيمكن أن تتبع قانون تنظيم المباني على ألا يزيد مسطح البناء عن ٥٠٪ .

وقد قام المهندس محمود رياض مدير الإدارة الهندسية لوزارة الأوقاف فى ذلك الوقت بتخطيط مدينة الأوقاف على مسطح ٦٥٠٠ فدان كانت تعرف بأرض وقف سنان باشا ومحمد سعيد باشا التابعة للأوقاف .

وبدراسة وتحليل إشتراطات البناء التى قامت عليها المدينة ونسبها إلى الكثافة البنائية نجد أن هذه الكثافة فى المدينة كانت (١) وهى تعطى كثافة سكانية قدرها ١٠٠ نسمة/فدان وعلى هذا الأساس صممت مرافق المدينة من صرف صحى ومياه وكهرباء وطرق .

وهكذا نجد أنه بموجب المرسوم الملكى كانت مدينة الأوقاف فى البداية تخضع لمجموعة من القوانين والإشترطات التى بنيت على أساسها وأعطتها طابعاً مميزاً عن بقية المناطق مثل منطقة الدقى التى كانت تتبع شركة الجيزة وكذا منطقة الروضة التى لم يكن لها مرسوم ملكى فحدث فيها الكثير من التعديلات مثل البناء على حد الطريق وعدم وجود إشترطات للإرتفاعات .

— ومع بداية الستينيات وبالتحديد سنة ١٩٦٤ طالبت بعض الجمعيات والنقابات المالكة لمناطق فى مدينة الأوقاف بتغيير بعض الإشترطات الخاصة بالبناء فقام الوزير المختص فى ذلك الوقت بتغيير هذه الإشترطات منها جعل البناء على نصف قطعة الأرض أسوة بمدينة مصر الجديدة ، كما سمح بزيادة الإرتفاع إلى خمسة أدوار طالما أنه فى حدود الخمسة عشر متراً ونصف المتر المصرح بها فى الإشترطات، وترتب على ذلك أن إرتفعت الكثافة البنائية فى المدينة إلى (٢,٥) بينما كانت الخدمات والمرافق العامة مصممة ومنفذة على أساس كثافة بنائية (١) مما أدى إلى زيادة التزاحم والتكدس ومشاكل المرور .

— ومع بداية السبعينيات تم تغيير عدد الأدوار فى مدينة الأوقاف من ٥ إلى ٧ أدوار بإرتفاع ٢١ متر كحد أقصى بدعوى وجود مشكلة الإسكان كما جعل وزير الإسكان فى ذلك الوقت سلطة تعلية الأدوار من سلطة المحافظين بعد أن كانت قاصرة عليه فقط هرباً من الضغوط السياسية والشعبية .

— كما تم التحايل على موضوع البناء على نصف مسطح الأرض بالسماح للمالك (طالما هو ملتزم بترك ٣ متر من الجوانب و ٥ متر من الجهة الخلفية) بالبناء على بقية الأرض حتى ولو زادت عن نصف مسطحها — وفى منتصف السبعينيات ومع تزايد التعديلات والإستثناءات سمح بإستثناء جديد وهو السماح لملاك الأراضى المطلة على الشوارع التى بها حديقة بوسط الشارع بمضاعفة عدد الأدوار مقابل دفع غرامة تعادل نصف قيمة الأرض المبنى عليها — مما ترتب عليه زيادة الكثافة البنائية وعدد السكان على قطعة الأرض إلى الضعف .

— ونتيجة لهذا الإستثناء تحايل الملاك العاديين وقاموا بالتعدى على القانون العام حيث ضاعفوا من إرتفاعات مبانيهم على أساس وضع البلدية والمحافظه أمام الأمر الواقع بحيث يصعب إزالة الأدوار المخالفة والدخول فى مصالحة مع المحافظة ودفع الغرامة المقررة وهى نصف قيمة الأرض .

— وهكذا مع تزايد التعديلات وتقنينها وكذا صدور قانون تجزئة الأرض بدعوى الإشتراكية أدى كل ذلك إلى زيادة الكثافة السكانية بدرجة رهيبه حيث قسمت بعض القطع إلى قطعتين كل قطعة تقام عليها عمارة بعد أن كانت القطعتين قطعة واحدة مقام عليها فيلاً .

وهكذا تحولت مدينة الأوقاف الراقية ذات المستوى المعماري والتخطيطي الممتاز إلى منطقة مزدحمة ممتلئة بالأبراج والعمارات الشاهقة والتى كانت مصممة فى البداية على أساس ألا يزيد عدد أدوار المبنى عن ٣ أدوار بأقصى إرتفاع ١٥ متراً .

ضاحية مدينة نصر

Nasr City

بدأت نشأة مدينة نصر فى أوائل الستينيات من هذا القرن وزادت معدلات توسعاتها فى الثمانينيات والتسعينيات ، نشأ على أساس تخطيط عمرانى فى أول الأمر على أساس مساحة محددة مقدارها ٦٣٠٠ فدان ، ثم تغيرت المساحة أكثر من مرة بامتدادات وصلت إلى أكثر من خمسة أضعاف المساحة الأصلية .

تقع الضاحية فى المنطقة الصحراوية بين القاهرة وضاحية مصر الجديدة ، ذات منسوب مرتفع ومناخ مناسب ، وفى عام ١٩٥٩ صدر قرار جمهورى بإنشاء مؤسسة عامة لمدينة نصر ، تملك بموجبه أرض المنطقة ، وخولت السلطات اللازمة لتعميرها بما فى ذلك إتخاذ الخطوات اللازمة مع السلطات العسكرية لإخلاء المنطقة من تكتلات القوات المسلحة ومعسكرات الجيش الإنجليزى الذى كان موجودا حتى ذلك الوقت ، وحددت لهذه المؤسسة أهداف يمكن تلخيصها فى الآتى :

- ١- إستغلال المنطقة المذكورة فى تخطيط العمران نحو الأرض الصحراوية .
- ٢- إزالة معسكرات الجيش البريطانى التى تنتشر بالمنطقة وإستغلالها فى أغراض العمران .
- ٣- إقامة المباني الحكومية المطلوبة بالإضافة إلى الإسكان اللازم .
- ٤- توفير أرض مجهزة بالمرافق للبناء بأسعار معتدلة لتنفيذ مشروعات الإسكان المتوسط .
- ٥- إقامة منطقة سكنية متكاملة مستوفاة المرافق ومباني الخدمات .

وفى بداية الستينيات جهز مخطط عام للمنطقة على مساحة ٦٣٠٠ فدان ، تنحصر بين شارع الخليفة المأمون شمالا ، ومصر الجديدة شرقا ، والعباسية غربا ، وتمتد جنوبا حتى تلال ما بين النهرين (شارع أفريقيا حاليا) وترتبط بالقاهرة بعدة محاور مثل إمتداد شارع رمسيس ، وشارع العروبة .

خططت الضاحية بإعتبارها منطقة ذات طابع خاص ، وإحتوى التخطيط على :

- ١- المدينة الأولمبية ومنطقة الملاعب وتحتل منطقة القلب وتصب فيها معظم الطرق الواصلة إلى المنطقة الرياضية وتبلغ مساحتها ٤٨٠ فدان .
- ٢- منطقة السوق الدولية ومدينة الملاهى وتقع غرب المنطقة الرياضية بمساحة ١٧٥ فدان .
- ٣- منطقة إمتداد جامعة عين شمس فى المنطقة المواجهة للجامعة وعبر طريق الخليفة المأمون (مستشفى جامعة عين شمس التخصصى وكلية تجارة وغيرها) بمساحة ١١١ فدان .
- ٤- جامعة الأزهر جنوب المنطقة الرياضية ويفصلها عنها طريق صلاح سالم وتبلغ مساحتها ٣٠٠ فدان .
- ٥- منطقة تجمع المباني الحكومية (وزارة التخطيط والجهاز المركزى للمحاسبات ...) على إمتداد طريق صلاح سالم بمساحة ١٢٥ فدان .
- ٦- ساحة ومنطقة العرض العسكرى والنصب التذكارى والمنصة .

٧- المناطق السكنية بمساحة ١٤٧٠ فدان .

أما بقية المساحة فهي عبارة عن طرق ومساحات مفتوحة وأرض فضاء .

المناطق السكنية : وضع لهذه المناطق السكنية مخطط عام يهدف إلى :

- توفير قطع للبناء عليها طبقاً للمعدلات التخطيطية المناسبة لكل منطقة .
 - تقسيم المساحة إلى مناطق في حدود ١٠ آلاف نسمة لكل منطقة .
 - تتراوح الكثافة السكانية لكل منطقة بين ٧٠ - ١٠٠ نسمة/فدان .
 - توفير مساحات مناسبة لمباني الخدمات والمساحات الخضراء بين المناطق والأسواق المحلية والمجمعات الاستهلاكية ودور العبادة وغيرها .
 - وضع اشتراطات بنائية خاصة بكل منطقة بما يكفل تنفيذ هذه الأهداف .
- وقد خططت أربع مناطق سكنية بمساحة ١٤٧٠ فدان (٤٥٦ - ٩٣ - ١٦٠ - ٧٦١ فدان) ووزعت إستعمالات أرض الأربع قطع كما يلي :

- الإستعمالات السكنية تتراوح بين ٢٥ - ٤١٪ من إجمالي المساحة .
- الخدمات العامة والتجارية تتراوح بين ٨ - ٢٩٪ من إجمالي المساحة .
- المباني الحكومية تتراوح بين ٥ - ٥٠٪ من إجمالي المساحة .
- الطرق والمنتزهات تتراوح بين ٢٥ - ٥٠٪ من إجمالي المساحة .

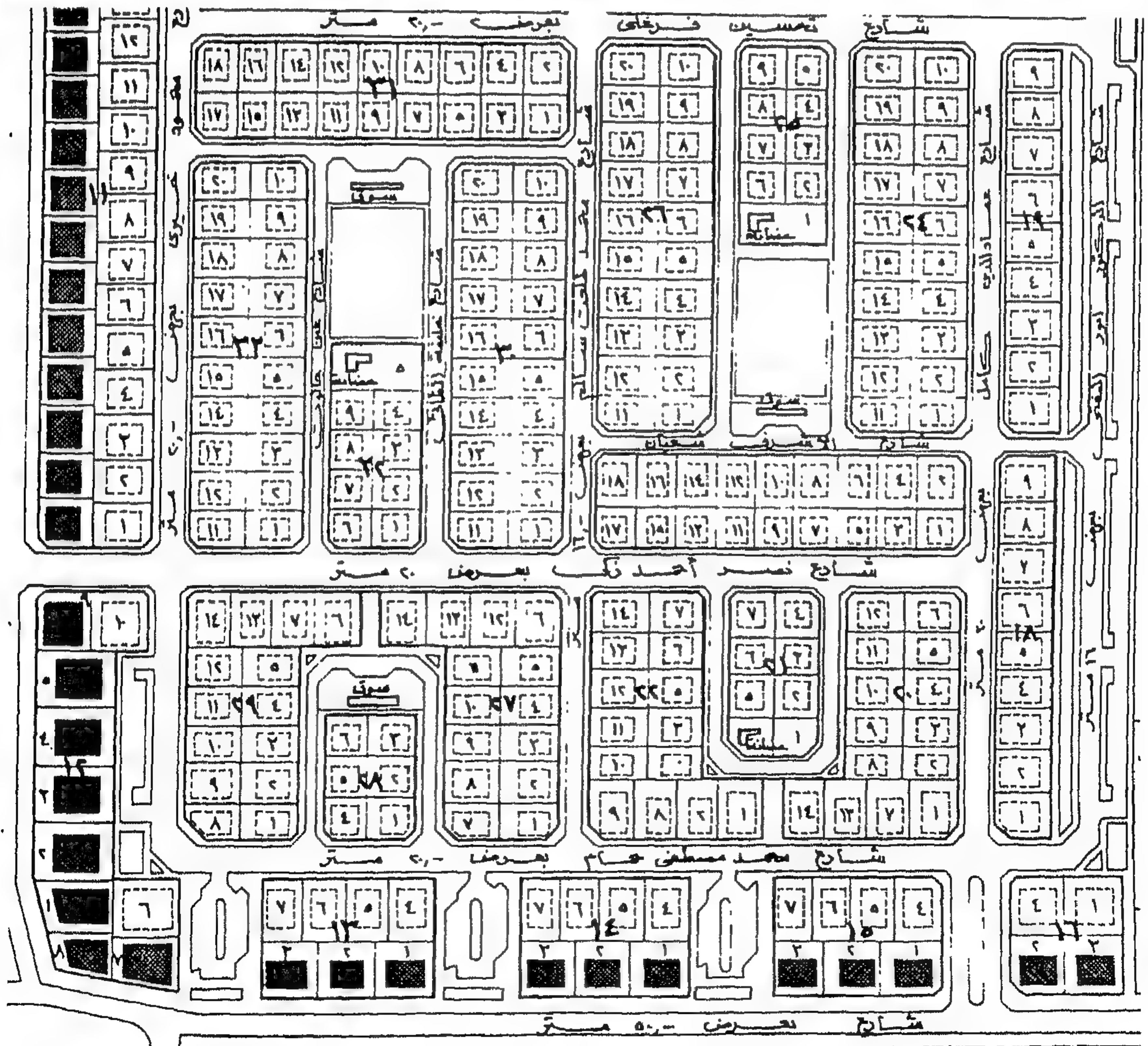
ووضعت اشتراطات بنائية خاصة لهذه المناطق منها :

- ١- الشوارع الرئيسية يتراوح عرضها بين ٥٠ - ١٠٠م والفرعية ٥٠م والداخلية بين ١٢ - ٥٠م .
- ٢- قطع الأرض : تتراوح المساحة للغالبية العظمى بين ٤٠٠ - ٧٠٠م^٢ .
- ٣- لا يجوز تجزئة قطعة الأرض أو إقامة أكثر من بناء عليها .
- ٤- لا يجوز إقامة مباني أو منشآت أو تعليتها أو توسعتها إلا بعد موافقة شركة مدينة نصر .
- ٥- نسبة الإشغال : لا تزيد نسبة إشغال المباني المقلدة عن ٥٠٪ (كانت ٣٣٪ ثم زيدت إلى ٥٠٪) بالإضافة إلى ١٠٪ من المباني غير المقلدة - (البلكنات) .

٦- الإرتفاع : كان الإرتفاع من قبل

- ١٣م للشوارع التي يقل عرضها عن ٥٠م - ثم زيدت إلى ١٦م .
- ١٦م للشوارع التي يزيد عرضها عن ٥٠م - ثم زيدت إلى ١٩م موزعة كالتالي :
- بدروم منسوب أرضيته (-١,٦م) يستعمل كجراج فقط .
- دور أرضى منسوب أرضيته (+١م) .
- ٤ أدوار سكنية متكررة للشوارع التي عرضها أقل من ٥٠م .

- ٥ أدوار سكنية متكررة للشوارع التي يزيد عرضها عن ٥٠ م .
 - بالإضافة إلى غرف السطح بارتفاع ٢,٥ بمسطح لا يزيد عن ربع مسطح المباني المقفلة .
 - ٧- الردود : لا يقل الردود عن حد الشارع عن ٤م والجانبين عن ٤م والخلف عن ٧م .
 - ٨- الأبراج : يسمح ببروز أبراج داخل منطقة الردود بطول لا يزيد عن نصف طول الواجهة بالعروض الآتية:
 - بروز أمامي لا يزيد عن ثلث الردود .
 - بروز خلفي لا يزيد عن متر واحد من حد البناء للقطع التي تطل على شارع واحد فقط .
 - ٩- البلكنات المكشوفة : يسمح ببروز بلكنات داخل مناطق الردود كالاتى :
 - بروز أمامي لا يزيد عن ٢م من حد البناء .
 - بروز خلفي لا يزيد عن متر واحد من حد البناء للقطع التي تطل على شارع واحد فقط .
 - ١٠- الغرف السكنية : لا يقل مسطح الغرفة عن ١٢م^٢ .
 - ١١- الأسوار البنائية : كالاتى :
 - على الشارع بارتفاع لا يزيد عن ٢م بحيث لا يحجب الرؤية بعد ٠,٨م من سطح الأرض .
 - على الجار بارتفاع لا يزيد عن ٢,٥م بحيث لا يحجب الرؤية بعد ١,٥م من سطح الأرض .
 - ١٢- الجراج : يسمح بعمل جراج بالبدروم على منسوب (-١,٦) ويكون بمدخل ومخرج من الردود .
- ويوضح شكل (٦٠) تخطيط جزء من مدينة نصر والعمارات التي بنيت فى بداية الأمر ملتزمة بالإشتراطات البنائية .
- وفى نهاية الستينيات إمتد العمران على باقى المساحة وخططت عدة مناطق أخرى ، وفى أوائل السبعينيات إمتد إمتياز شركة مدنية نصر حتى الكيلو ٣٠ على طريق القاهرة - السويس الصحراوى وبعرض حوالى ٤,٥ كم فى المتوسط ، أى تضاعفت مساحتها حوالى خمس مرات ثم خططت عدة مناطق سكنية ، إلا أنه لم يوضع مخطط عام للمنطقة كلها تسير عليه بما يحقق تكامل وشمول التخطيط .
- وفى الفترة الأخيرة تحولت كثير من مباني ضاحية مدينة نصر إلى أبراج ترتفع إلى أكثر من ١٥ طبقا رغم أن المرافق ومباني الخدمات قد صممت لمباني لا يزيد إرتفاعها عن ٦ طوابق على الشوارع الرئيسية و ٥ طوابق على الشوارع الفرعية ، كما ترتب على زيادة الإرتفاع تضاعف الكثافة السكانية .



میدان لایسنس داران ۱۲ متر
میدان لایسنس داران ۱۶ متر

شکل (٦٠) تخطيط لجزء من مدينة نصر وبعض العمارات السكنية

حى جاردن سيتى Garden City

فى عام ١٨٩٢م أنشئت الشركة العقارية الفرنسية لتعمير حى جاردن سيتى ، وإنفرد الحى ببناء القصور والسرايات والفيلات الناضرة والمباني السكنية المتميزة ، الحى كان يسكنه الأمراء والنبلاء من الأسرة المالكة وطبقة الحكام والبشوات ، ويتميز بجمال الطبيعة والنيل الخالد والخضرة والحدائق والأشجار النادرة ، إسمت مبانيه بالطابع الفرنسى المزدهر فى هذه الفترة "الروكوكو" أو "الباروك" الذى يتحلى بكثرة الزخرف والكرانيش والحليات الزخرفية ، كانت قصور ومباني الحى متحف تذكارى أصيل لتاريخ العمارة والفن وصورة صادقة عبرت عن فنة هذا المجتمع فى فترة زمنية معينة .

والحى يقع فى وسط القاهرة يحده :

- من الشرق شارع قصر العينى ومباني الوزارات والبرلمان وعمارات سيف الدين .
- ومن الغرب نهر النيل ومبنى السفارة البريطانية (كان قصرا) .
- ومن الشمال كوبرى قصر النيل ومبنى وزارة الخارجية سابقا (كان قصرا) .
- ومن الجنوب كوبرى المنيل والقصر العينى .

وكل ما قيل عن الإشتراطات البنائية وغيرها التى سبق تناولها عند مناقشة ضواحي مصر الجديدة والمعادى والمهندسين ومدينة نصر يمكن أن يقال عليه ، ويتحول الحى الآن إلى غابة من الخرسانة المسلحة وتضاعفت الكثافة السكانية والبنائية ، فلقد خطط حى جاردن سيتى على أساس كثافة سكانية ٥٠ نسمة/فدان وكثافة بنائية ٠,٥ ، تضاعفت هذه الكثافات عدة مرات وترتب على ذلك :

- تكدس المرور وصعوبة سير السيارات فى الشوارع .
- عدم وجود الأماكن لوقوف السيارات .
- قصور فى المرافق العامة ولاسيما الصرف الصحى ومياه الشرب .
- ولا شك أن علاج مثل هذه الحالات هو الجدية فى تنفيذ القوانين واللوائح والإشتراطات البنائية وتوقيع العقوبات على كل من يخالفها ، حتى يمكن الحفاظ على هذه الأحياء وحمايتها ، هذا بجانب إعادة تخطيطها وتنميتها وإصدار الإشتراطات اللازمة لوقف تدهورها .

منطقة الزمالك

Zamalek

نشأ عمران الزمالك فى أوائل هذا القرن حول نادى رياضى كبير هو نادى الجزيرة ، كما ضم العديد من القصور والفيلات لسكان القاهرة الموسرين أهمها قصر لطف الله باشا الذى سمي فيما بعد "سراى الجزيرة"، ثم تحول حاليا إلى "فندق ماريوت" ، أو "عمر الخيام" كأحد رموز عصر الخديوى إسماعيل ، تلك القصور كانت معدة لإستقبال الوفود الأجنبية والملكة "أوجينى" أثناء الإحتفال بإفتتاح قناة السويس ١٨٦٩م كذلك أعطت الحدائق الموجودة بالجزيرة إحساسا بالخضرة والجمال تميزت به الجزيرة عبر السنين، وظلت الزمالك لفترة طويلة ترمز لأقصى درجات الكمال كحى سكنى متميزا ، ويوضح شكل (٦١) جزء من تخطيط الحى . إلا أنه فى الفترة الأخيرة بعد حرب أكتوبر ١٩٧٣ وبعد الأخذ بسياسة الإفتتاح الإقتصادى ، تغيرت الأحوال بها إلى حد كبير نتيجة للضغوط العمرانية والإقتصادية التى تتعرض لها لقربها من قلب القاهرة ، حتى صارت جزء منه اليوم ، وأصبحت مركزا لجذب الأنشطة والإستثمارات وفرص العمل .

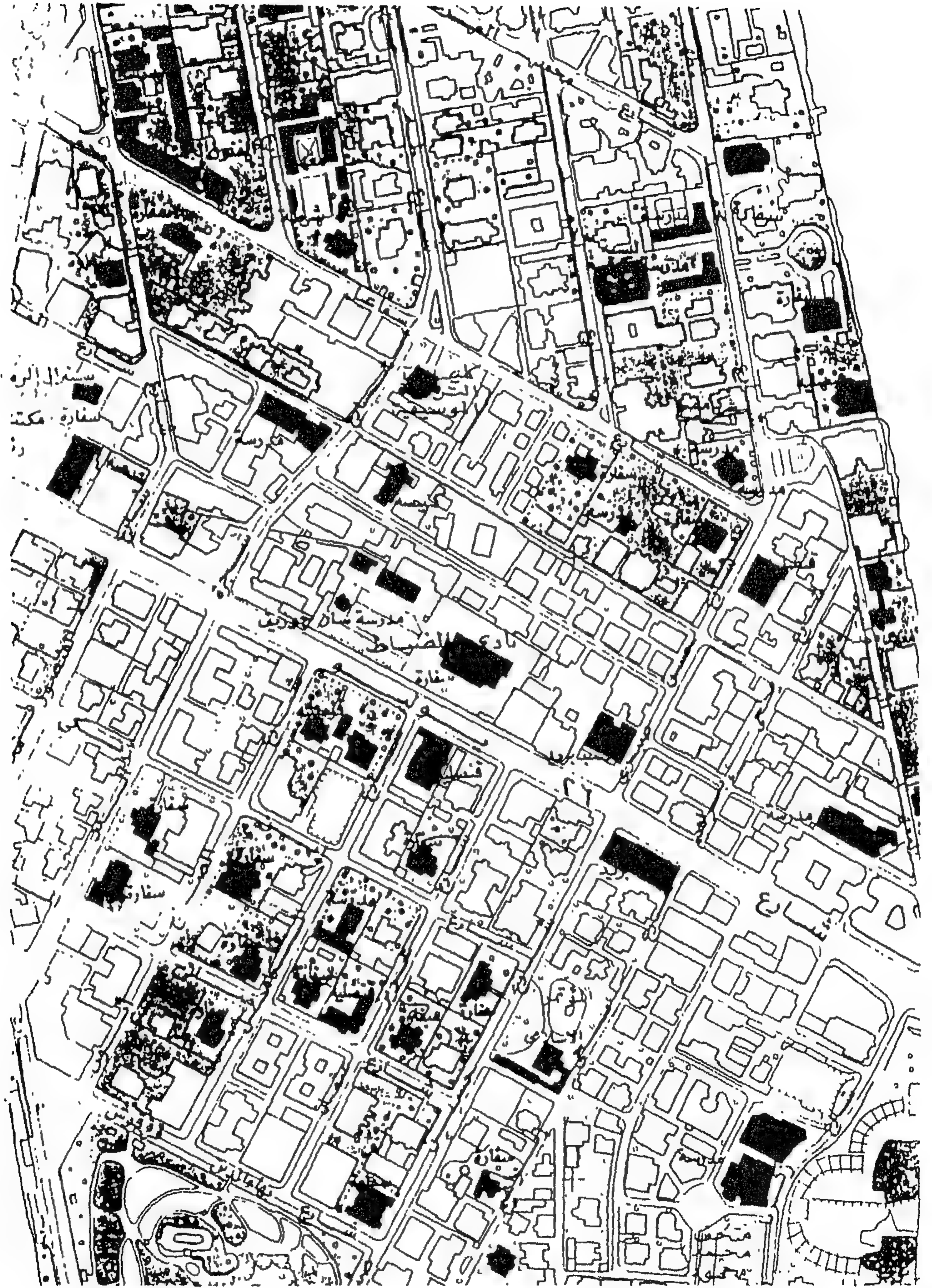
تميزت الزمالك واشتهرت بالقصور والفيلات والمباني ذات الطراز والقيم المعمارية العالية والمتميزة ، حيث أنها تضم مجموعة تمثل فترة ما قبل الحرب العالمية الثانية والتى ظلت تمثل الرمز الحضارى الرئيسى والنسيج العمرانى المميز للجزيرة ، وتقدم مثالا بارزا لجمال فن العمارة الذى يرجع لهذه الفترة ، كما تعتبر شاهدا على فن العمارة الفاخرة التى تشبه فنون العمارة الإيطالية والتى كانت سائدة فى مصر فى فترة ما بين الحربين العالميتين .

وأكثر من ٢٠٪ من إجمالى مباني مدينة الزمالك مقام عليها مباني ذات قيمة معمارية مقسمة بالتساوى بين "جيد" و"ممتاز" .

ونظرا لتعرض الزمالك لضغوط عمرانية وكثافات سكانية وبنائية عالية ، فقد تم هدم كثير من الفيلات والقصور ليحل محلها مباني حديثة عالية على كامل قطعة الأرض متعددة بذلك على الحدائق والمساحات الخضراء ، كما زحفت الأنشطة والخدمات وتكاثرت بالجزيرة ، وبذلك إختفى جزء هام من التراث التاريخى والمعمارى لمدينة القاهرة ، كما كاد يتلاشى إلى الأبد طراز معين للحياة كان موجودا فى هذه المنطقة .

ولقد أبرزت الدراسات التى قامت بها وزارة الإسكان خطورة إهدار القيمة الجمالية والمعمارية التى تميزت بها الزمالك ، كما أن عملية تزايد الكثافة السكانية والبنائية تأخذ صورا مختلفة : مثل تزايد الأنشطة والخدمات المركزية ، وإعادة تقسيم قطع الأرض وتعليق المباني وهدم الفيلات والقصور ، مما يؤثر سلبا على المستوى المعيشى والبيئى ، ويزيد من إختناقات ومشاكل المرور ، ويهدر النسيج والطابع المعمارى والعمرانى المميز .

وفى ضوء عمليات المسح الميدانية والدراسات والتحليلات التى قامت بها وزارة الإسكان يمكن إيجاز



شكل (٦١) جزء من حي الزمالك

وعرض نتائج ومقترحات الدراسة على النحو التالى :

- تأكيد الطابع السكنى للمنطقة بالالتزام بالمخططات والإشترابات البنائية ، وبالحد من نمو وتداخل الأنشطة المختلفة بالجزيرة .
- المحافظة على المساحات الخضراء ، بمنع التعدى عليها ، وتحقيق الإتصال والتسلسل بينها وزيادتها خاصة بالجزء الشمالى من الجزيرة .
- تحسين شبكة الطرق بإعتبار حق المشاة فى مسارات مريحة وأمنة مع تحقيق إتصال شمال الجزيرة بجنوبها عن طريق إستكمال طريق الكورنيش بشمال الجزيرة .
- الحفاظ على الفيلات والقصور والمبانى ذات القيمة المعمارية المتميزة بتسجيلها ودراسة كيفية المحافظة عليها وتعويض أصحابها .
- الإحتفاظ بالإستعمالات الترفيهية والعامة الحالية فى جنوب الجزيرة ، وعدم السماح بتقسيمها أو بإستغلالها لأغراض الإسكان والأنشطة .

مخطط التنمية المقترح : إهتم المخطط بتنظيم البيئة العمرانية للزمالك والحفاظ على تراثها الحضارى من خلال ثلاث محاور رئيسية :

- تنظيم الحركة لشبكة الطرق الداخلية وبما يحقق إتصال شمال الجزيرة بجنوبها وإستكمال طريق الكورنيش مع توفير أماكن كافية لإنتظار السيارات .
- إستكمال وإتصال الشبكة الخضراء لتغطى كامل الجزيرة .
- تحديد الإشترابات البنائية بمراعاة القوانين واللوائح وإعداد كراسة للإشترابات البنائية ولتحقيق مخطط التنمية أوصت الدراسة بالآتى :

١- الإسراع فى أعمال التسجيل الخاصة للمبانى والفيلات والقصور ذات القيمة المعمارية والتاريخية من خلال تشكيل لجان متخصصة رسمية وإعداد دراسات ميدانية أكثر تفصيلا ودقة وتخصصا بهدف حماية التراث التاريخى والمعمارى .

٢- دراسة كيفية المحافظة على المبانى ذات القيمة وإعادة إستخدامها وتعويض ملاكها ليكون ذلك سبيلا للمحافظة عليها وضمان الإهتمام بترميمها وإستمرار العناية بها مستقبلا ، وذلك يقينا بأن حماية هذه المبانى من فيلات وقصور تعد من الأمور الصعبة ، نظرا لإتساع الفجوة الإقتصادية بين العائد الحالى وما يمكن الحصول عليه عند هدمها وإنشاء مبانى شامخة للإستخدامات المختلفة .

٣- أهمية مراعاة الطابع الخاص لمختلف المناطق بالقاهرة الكبرى بما يحافظ على طابعها ونسيجها وبما يتفق مع إستراتيجية العمران بها عند إعداد المخططات التفصيلية .

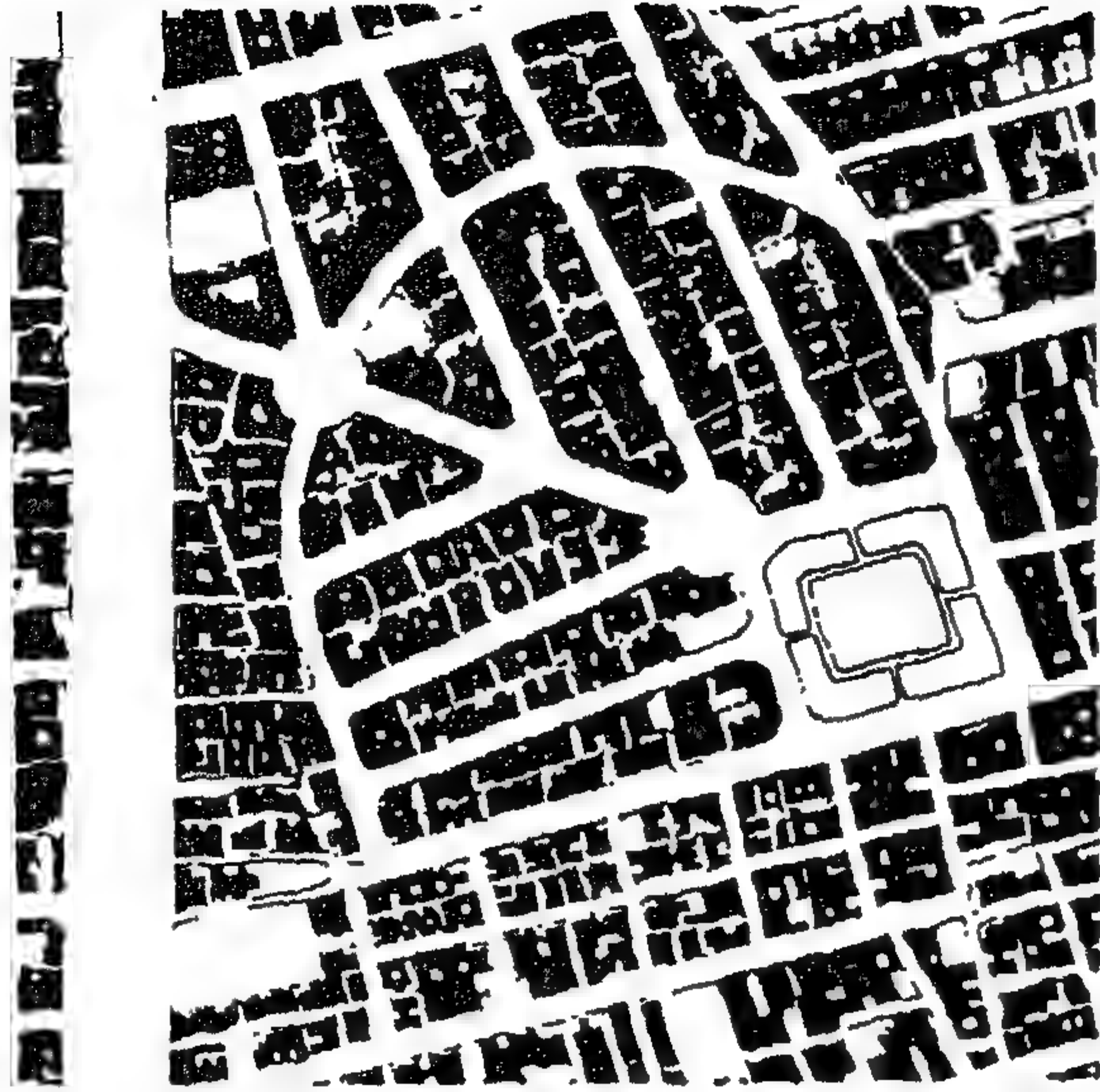
٤- أهمية وضع لوائح متميزة وكراسة لإشترابات البناء لكل منطقة وخاصة المناطق الإستراتيجية طبقا للموقع

والوظيفة حيث يكون أداة فعالة وقوية للمحافظة على الطابع والنسيج المتميز لكل منطقة وعلى الصروح المتميزة والمساحات الخضراء المتنوعة ، ولضمان توظيفي جيد وذلك بدلا من تطبيق لائحة عامة سارية على القاهرة الكبرى بأكملها .

مناطق أخرى

؛

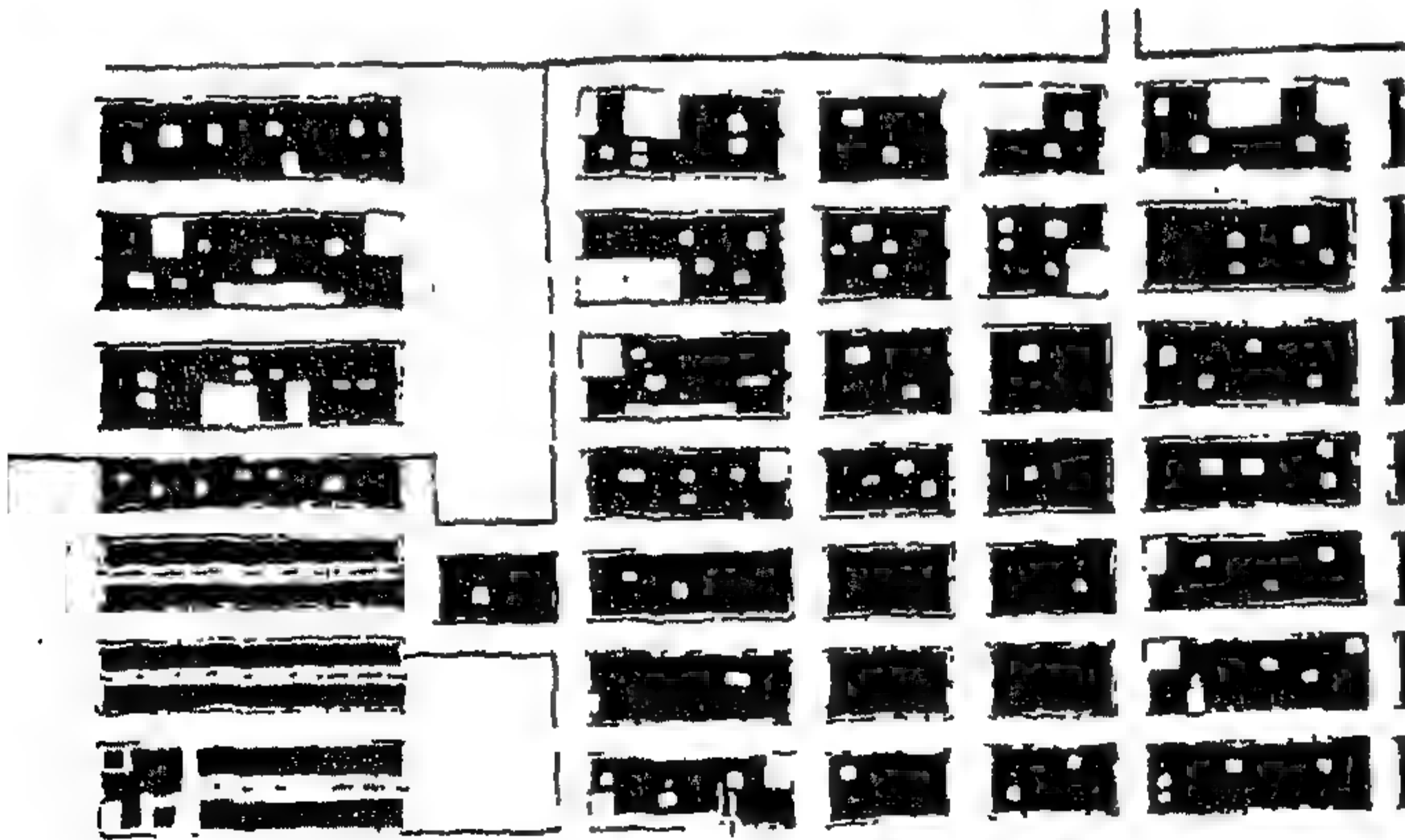
بالإضافة إلى المناطق التي تم مناقشتها في هذا الباب ذات المستويات التخطيطية والمعمارية الممتازة ، توجد أحياء أخرى في القاهرة بنيت طبقا للقوانين واللوائح . ويوضح الشكلين (٦٢ ، ٦٣) نماذج لبعض هذه الأنماط في شبرا والعباسية وحلوان ، ولقد حدث في هذه المناطق ما حدث لغيرها من التعديلات والمخالفات للتشريعات المنظمة لل عمران .



أ) الموقع العام للمنطقة السكنية
"المرخصة"، المختارة من حلوان



ب) الموقع العام للمنطقة السكنية
"المرخصة"، المختارة من شبرا

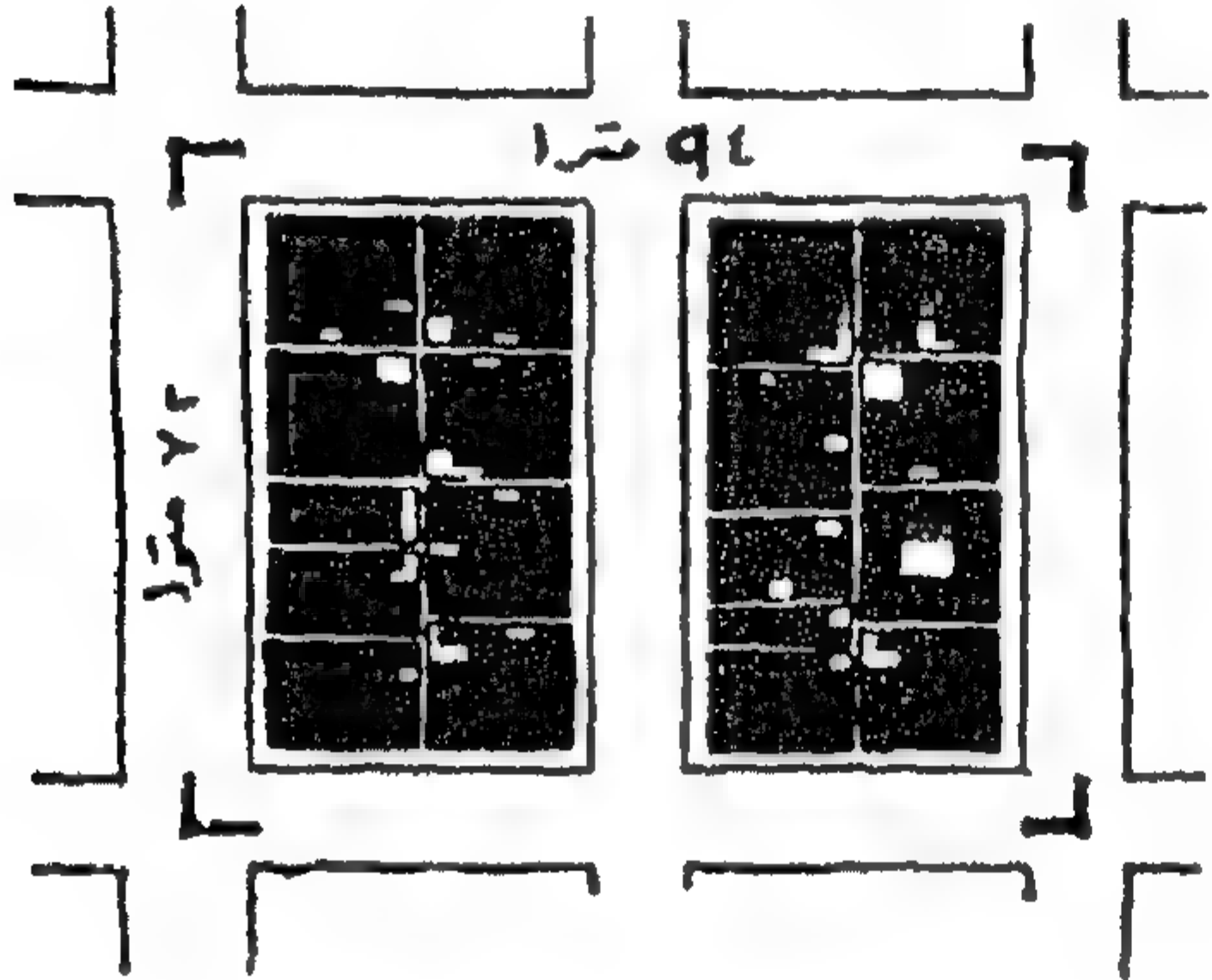
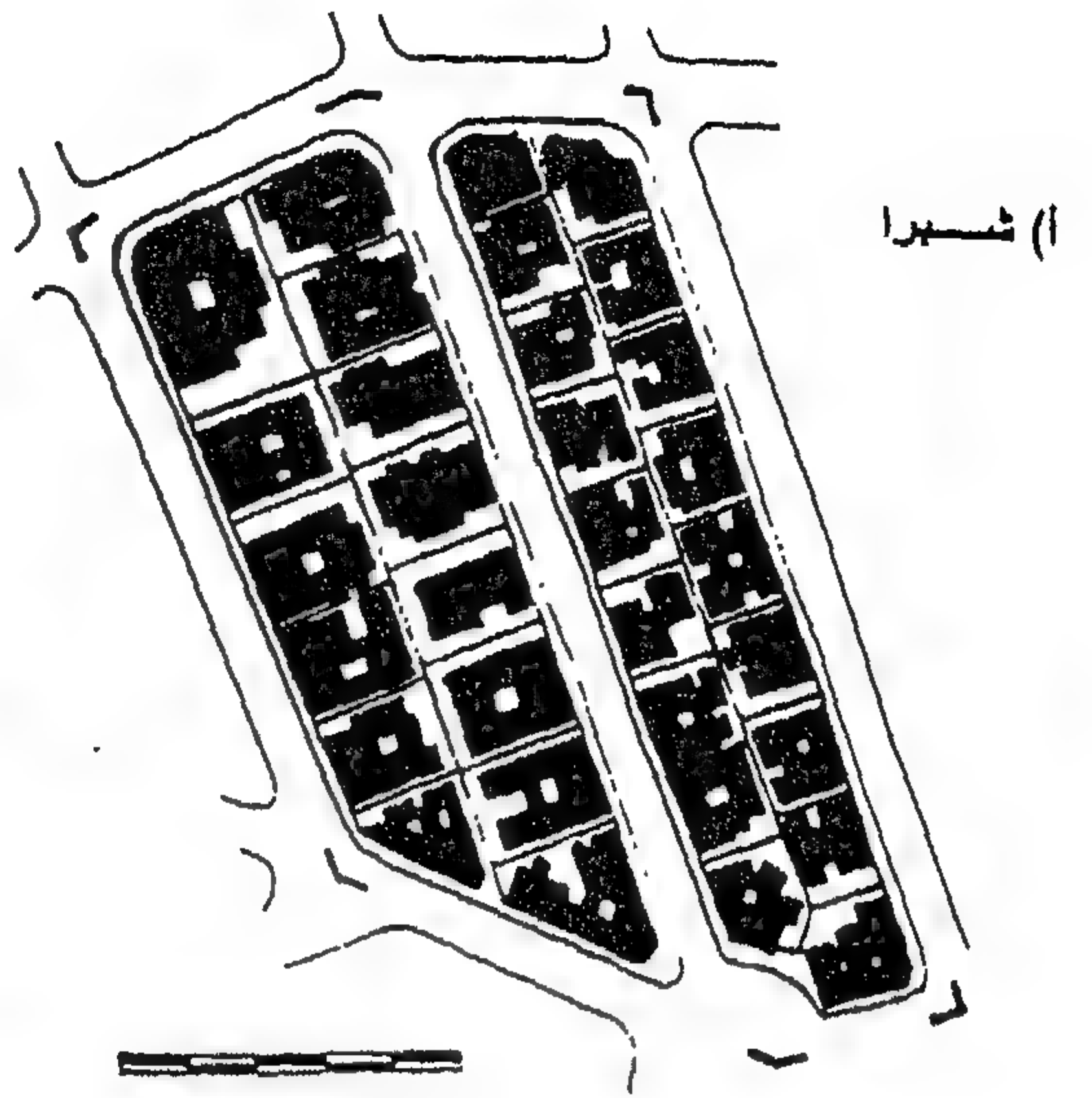
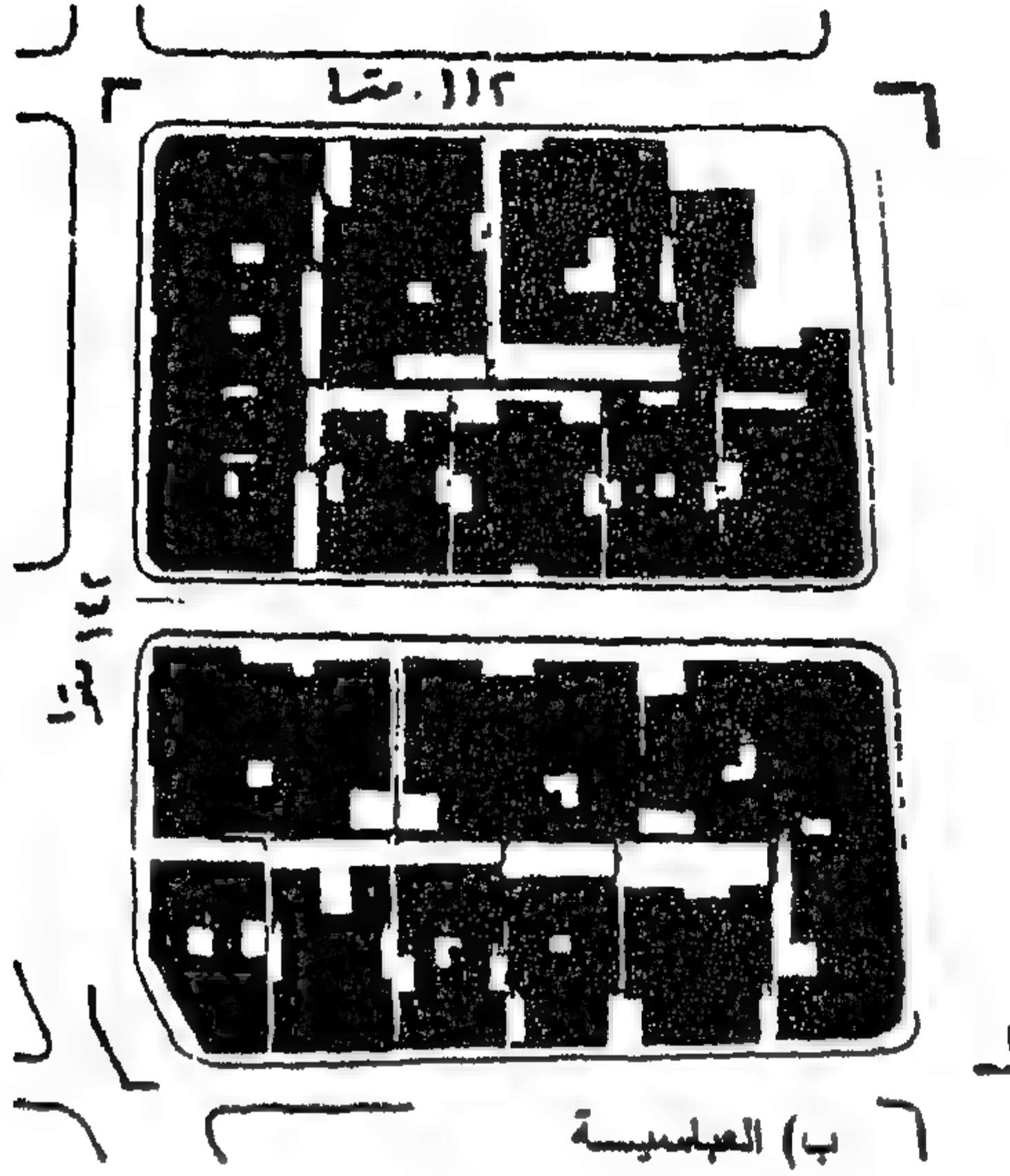


ج) الموقع العام للمنطقة السكنية
"المرخصة"، المختارة من العباسية

شكل (٦٢)

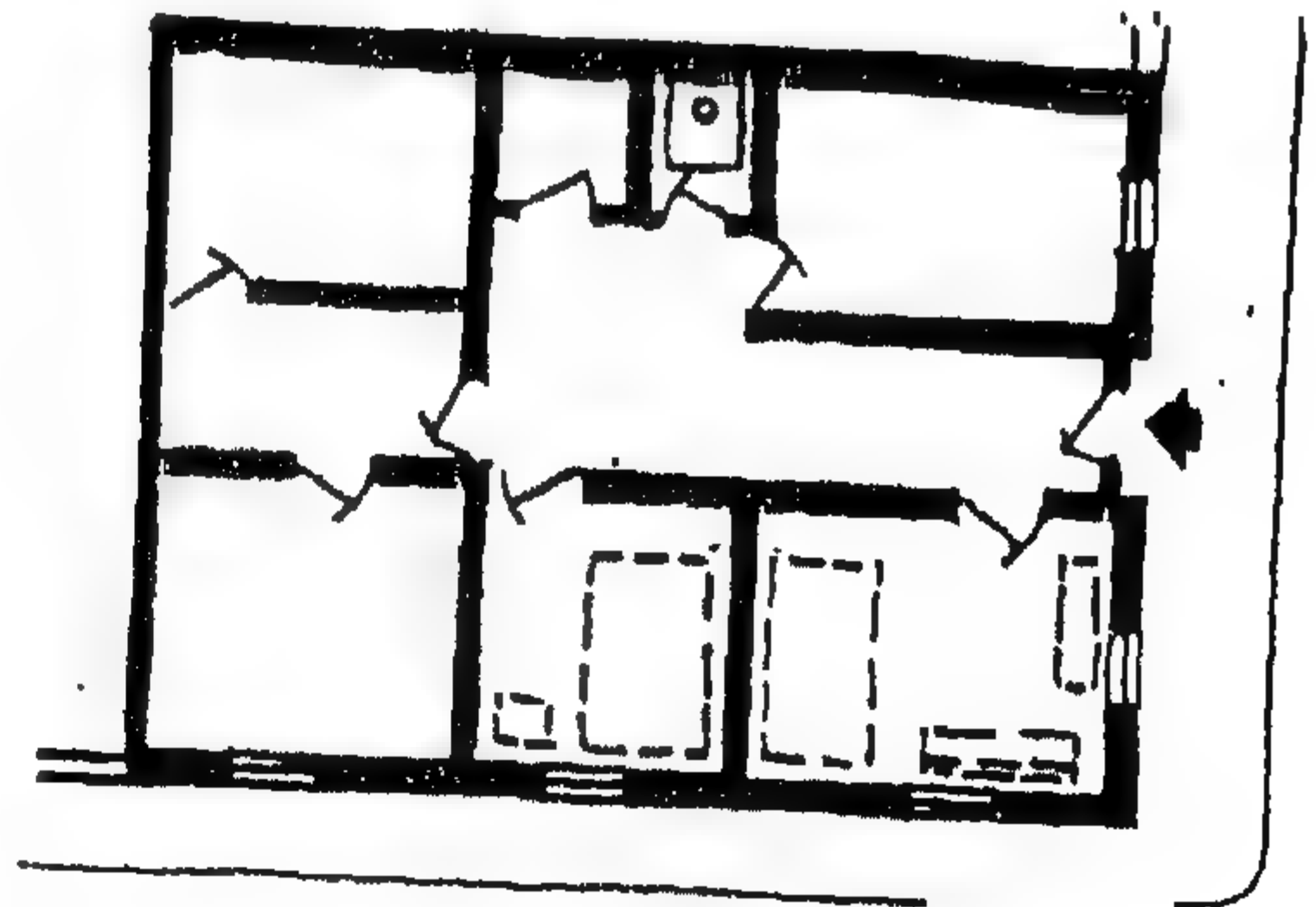
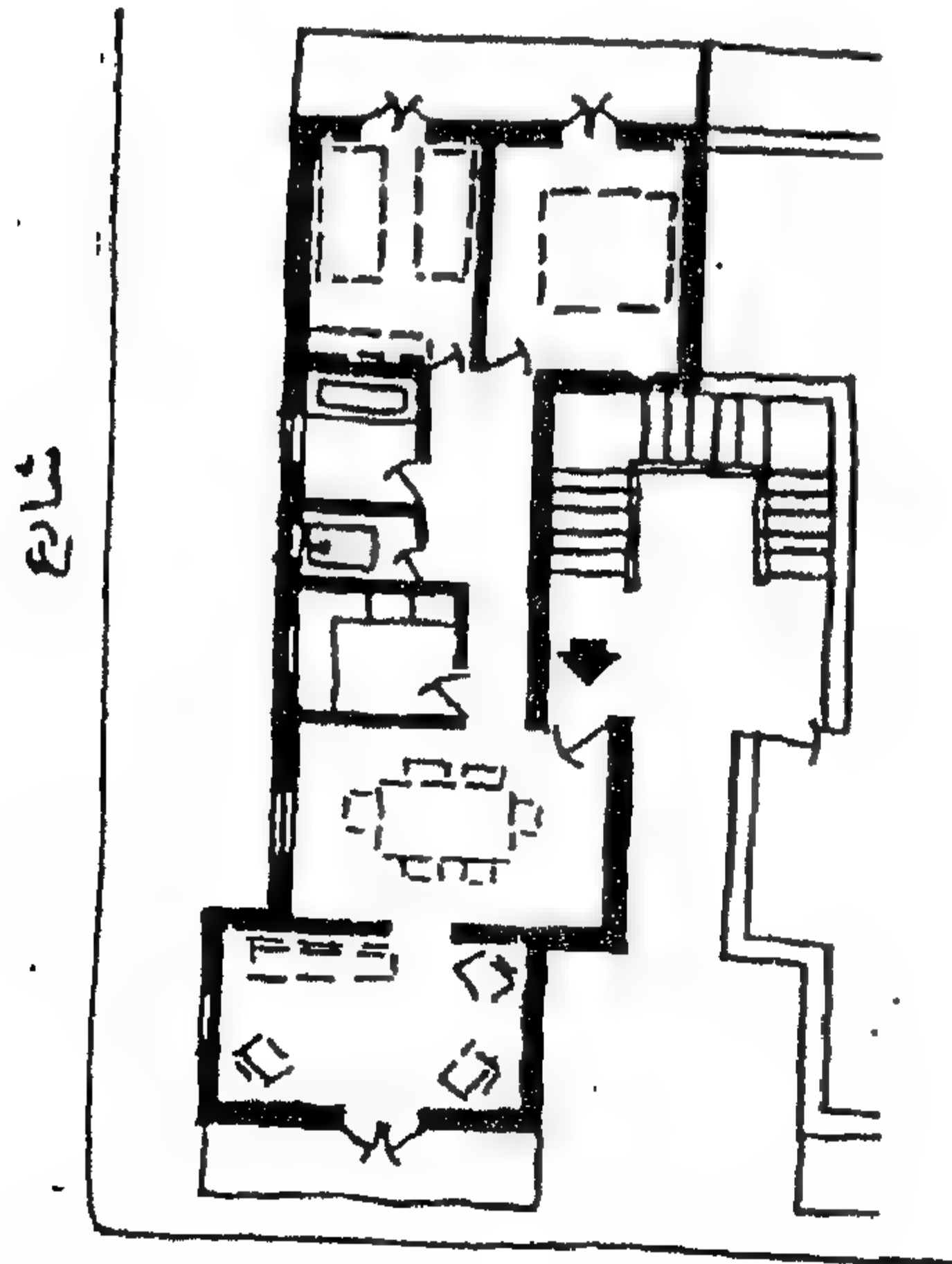
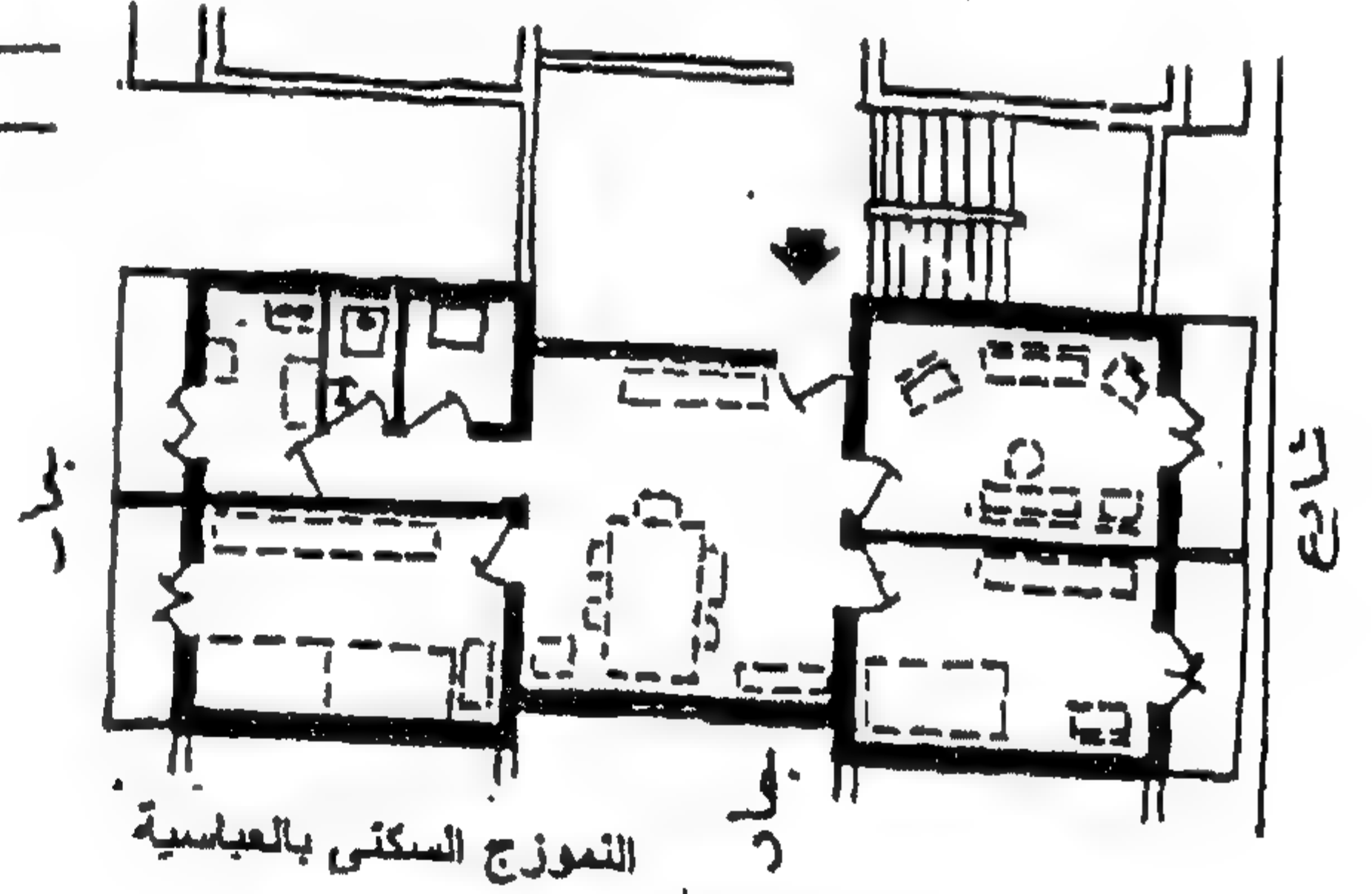
المصدر : مسح جامعة القاهرة بالاشتراك مع MIT . ١٩٧٨

المواقع العامة لبعض تجمعات الإسكان الخاص، المرخص، بالعاصمة
(شبرا - العباسية - حلوان)



ج) حلوان

المصدر : مسح جامعة القاهرة بالاشتراك مع MIT . ١٩٧٨



النموذج السكني بشبرا

النموذج السكني بحلوان

شكل (٦٣)

الأنماط التخطيطية للبلوك السكني في المناطق المختارة

(شبرا - العباسية - حلوان)

الباب التاسع

التشريعات

LEGISLATIONS

قانون تجديد الأحياء بولاية أو كلاهما بالولايات المتحدة

قانون البرنامج الفعال - الولايات المتحدة

قانون تجديد الأحياء بمصر

تقسيم الأراضي الفضاء

قانون تنظيم المباني

الباب التاسع

التشريعات

LEGISLATIONS

حتى يمارس مجلس المدينة سلطاته في تجديد المساحات المتخلفة الواقعة داخل كردون المدينة يجب أن يكون هناك قانون يمنح المجلس هذه السلطات ، وتختلف محتويات هذا القانون من دولة لأخرى - إلا أن مثل هذه القوانين غالبا ما تحتوى على مواد مشتركة ، فمن المواد الهامة التى يشملها ، مادة خاصة بتعريف الألفاظ والمصطلحات الواردة بالقانون ، ومواد عن الخطوات اللازمة لإعداد مشروع تخطيط المنطقة المتخلفة، وإجراءات اعتماد هذا التخطيط ، وإنشاء هيئة أو إدارة تكون مسئولة عن تنفيذ هذا المشروع ، وكيفية تشكيلها وإختصاصها والسلطات الممنوحة لها مثل الإستيلاء على الأرض الواقعة داخل مشروع تجديد الحى المتخلف وإعادة بيعها أو تأجيرها ، كما ينص القانون فى بعض الدول على مادة بخصوص الأوراق المالية التى يجوز لمجلس المدنية أن يصدرها لتغطية نفقات المشروع ، والشركات التى يمكن إنشائها للمساهمة فى مشروعات تجديد الأحياء .

وفيما يلى نبذة عن بعض المواد الهامة التى وردت بقانون تجديد الأحياء بولاية أوكلاهوما بالولايات المتحدة الأمريكية .

قانون تجديد الأحياء فى ولاية أوكلاهوما

Urban Renewal Law in Oklahoma - USA

المساحة المتخلفة Blighted Area

تعرف المساحة المتخلفة بأنها أى مساحة توجد بها عقارات - مبان أو ملكيات - خالية أو مشغولة - متهدمة أو متهاكة أو متدهورة أو قديمة - أو أن تقسيم الأرض إلى قطع حسب ما جاء بخرائط التقسيم غير سليم ، كأن تكون مساحة قطعة الأرض غير كافية لإقامة مسكن صحى عليها - أو ينتج عن مثل هذا التقسيم عمليات تنمية إقتصادية غير سليمة - أو أن تخطيط شبكة الشوارع غير سليم وغير كاف بالنسبة لمتطلبات حركة المرور الحالية والمستقبلية - أو نقص أماكن وقوف السيارات - أو نقص فى أماكن المحطات النهائية لوسائل النقل العام - أو أن النواحي الصحية ونواحي الأمن والأمان غير كافية - أو أن الرسوم البلدية (العوائد) التى تفرضها البلدية لا تقارن بارتفاع تكاليف إنشاء وتشغيل وصيانة شبكة المرافق العامة التى تخدم المنطقة واستمرار زيادة التكاليف - أو أن الملكيات مفتتة ومتداخلة فى إستعمالاتها .

لكل هذه الأسباب أو بعضها يحكم على المساحة بأنها متخلفة وأنها خطر على عمليات التنمية السليمة للمدينة وتشكل إتهارا إقتصاديا واجتماعيا ، ولا تشكل خطرا على الحياة أو على الملكيات بسبب احتمال وقوع

الحرائق ، أو أى أسباب أخرى لها علاقة بالصحة العامة والأمن والأمان والراحة والأخلاق العامة ، أو تكون ذات أثر سيئ على الأحداث وينتج عنها إبحرافهم وتشردهم وإنتشار الجرائم والأمراض الإجتماعية الأخرى .

مشروع تجديد الأحياء Urban Renewal Project

هو عبارة عن عمليات تنمية عمرانية فى مساحة متخلفة من أجل الحد من أو منع إنتشار الأحياء المتخلفة ، وقد تشمل هذه العمليات نزع ملكية الأرض وإزالة المباني وإعادة تعمير أى مساحة حضرية - أو تشمل عمليات إصلاح المباني التى لا تحتاج إلى إزالة - أو الحفاظ على المباني الجديدة والتى يخشى أن تتسرب إليها وسائل التخلف - أو أى عمليات مشتركة من هذه العمليات الثلاث .

وتشمل هذه العمليات الآتى :

- ١- طلب الإستيلاء على المساحة المتخلفة أو جزء منها .
- ٢- هدم وإزالة المباني والمنشآت الأخرى المقامة على هذه المساحة .
- ٣- إعادة شق وإنشاء شوارع جديدة وتوفير أماكن وقوف السيارات ومد شبكات المرافق العامة وإنشاء الحدائق العامة والمساحات الخضراء الأخرى وأى تحسينات أخرى فى المنطقة المطلوب تجديدها طبقا للتخطيط الذى أعد لها .
- ٤- إعادة تخطيط الأرض التى إستولت الهيئة المسنولة عن تنفيذ المشروع عليها وتقسيمها إلى قطع وتمليك هذه القطع إلى الأفراد سواء عن طريق البيع أو التمليك لأجل - منح حق الإنتفاع - Lease Hold وإستعمالها طبقا للتخطيط المعتمد لمنطقة المشروع .
- ٥- تنفيذ برامج تطوعية أو إجبارية لإصلاح وترميم وصيانة المباني والمنشآت الأخرى التى لا تستدعى حالتها إلى الإزالة .
- ٦- الإستيلاء على أى ملكية أو أى عقار فى المساحة المتخلفة ترى الهيئة المسنولة عن تنفيذ المشروع أن الإستيلاء عليه ضرورى للحد من الحالات غير الصحية والخطرة أو لتخفيض الكثافة السكانية أو للحد من عمليات الأهمال أو الإستعمالات التى تتعارض مع المنفعة العامة ورفاهية المجتمع أو لتوفير الأرض لإقامة الخدمات العامة عليها .

مخطط تجديد حي Urban Renewal Plan

عبارة عن تخطيط مساحة حضرية متخلفة وافق مجلس المدينة عليها واعتمدها العمدة ويشترط في هذا

التخطيط :

- ١- أن يكون متمشياً مع المخطط العام للمدينة .
- ٢- أن يكون كاملاً بمعنى أن يشمل طلب الإستيلاء على الملكيات الموجودة في المساحة المتخلفة - من أرض ومبانٍ مقامة عليها - وهدم وإزالة هذه المنشآت وإعادة تنمية الأرض وإدخال التحسينات عليها - وإصلاح وترميم المباني القائمة التي لا تستدعي حالتها الإزالة - وإجراء التعديلات اللازمة في لائحة تخطيط المناطق (المخطط التفصيلي للمدينة) إذا لزم الأمر ذلك - ووضع الحد الأقصى للكثافة السكانية والبنائية مع الأخذ في الاعتبار الإستعمالات المناسبة للأرض وحركة المرور والنقل العام والمرافق العامة والخدمات الضرورية للمجتمع المحلي ، والبرامج المالية طويلة المدى للمشروعات العامة ، والبرامج الخاصة بإعادة إسكان الأسر الذين سوف تزال مساكنهم وكذلك بيوت الأعمال التي سوف تزال مقارهم في المساحة المتخلفة .

إعلان المدينة عن وجود مساحة متخلفة Declaration and Finding

ينص قانون تجديد الأحياء على أن يعلن مجلس المدينة أنه يوجد داخل كردون المدين مساحة متخلفة، تشكل خطورة مستمرة على عمليات التنمية العمرانية ، وأن بقاء مثل هذه المساحة المتخلفة يساهم في إنتشار الأمراض والأوبئة ، ويوقف عمليات النمو السليم لأرض الحضر ، كما يؤخر عمليات التنمية الإجتماعية والإقتصادية السليمة ، وأن منع مثل هذا التخلف والحد منه هو من الموضوعات التي تدخل في سياسة الدولة، وأن المدينة سوف تبقى معرضة للخطر عن طريق هذه المساحات المتخلفة التي تعتبر مراكز لإنتشار الأمراض الإجتماعية والإقتصادية ، حيث تساعد مثل هذه المساحات على إنتشار التشرد والتسول والأحداث وإنخفاض المستوى الصحي ، كما أن هذه المساحات تستحوذ على نسبة كبيرة من الرسوم البلدية التي تحصلها البلدية لتغطية تكاليف تشغيل المرافق العامة بها ، وأن الحد من إنتشار هذه المساحات المتخلفة سوف يساعد على تثبيت الأسعار الحقيقية للأرض والعقارات ويساعد على توزيع الرسوم البلدية بالعدل .

ويعلن مجلس المدينة أن هذه المساحة المتخلفة ، أو أى جزء منها مطلوب الإستيلاء عليه ، وإزالة المباني المقامة فوقه ، وإعادة تخطيط الأرض ، وتقسيمها إلى قطع وتوزيعها لإستعمالها طبقاً للشروط الواردة بتخطيط تجديد الحي .

كما يعلن مجلس المدينة أن في هذه المساحات مناطق لا تحتاج إلى إزالة بل تحتاج بعض مبانيها إلى إصلاح وترميم بالطريق الإداري ، وأن السلطات الممنوحة لمجلس المدينة بقوة القانون سواء سلطة نزع ملكة الأرض أو إعادة تخطيطها وتعميرها أو السلطة البوليسية القضائية لإجراء عمليات إصلاح وترميم المباني في

المناطق التي لا تحتاج إلى إزالة ، هي من أجل منفعة المجتمع المحلي ككل ، من أجل الصحة العامة والأمن والأمان والراحة والإقتصاد والأخلاق العامة والنواحي الجمالية .

مخطط تجديد حي والإستماع إلى الرأي العام Urban Renewal Plan and Puplic Hearing

تقوم الهيئة المشرفة على مشروعات تجديد الأحياء بعمل الدراسات البيئية والاجتماعية والإقتصادية والعمرانية للمساحة المتخلفة المطلوب إزالتها وإعادة تعميرها وإعداد تخطيط لها ، ثم يعرض هذا المخطط - قبل عرضه على مجلس المدينة - على لجنة التخطيط المسئولة عن إعداد المخطط العام للمدينة ، للتأكد من أن تخطيط الحي المتخلف يتمشى مع المخطط العام للمدينة .

وبعد موافقة لجنة التخطيط على تخطيط الحي المتخلف يقوم مجلس المدينة بعقد جلسة إستماع للرأي العام يعرض فيها مخطط تجديد الحي ، وذلك بعد إعلان عن جلسة الإستماع عن طريق النشر في الصحف قبل الجلسة بحوالى أسبوعين ، وكذلك عمل لوح الإعلانات - لا يقل عددها عن خمسة إعلانات - لا تقل مساحة كل إعلان عن متر مربع لمدة أسبوعين على الأقل ، تعلق في المساحة التي ستتأثر بتخطيط الحي المتخلف - أى منطقة المشروع - يكتب في الإعلان الخطوط العريضة عن طبيعة وفكرة مشروع تجديد الحي .

وبعد عقد جلسة الإستماع إلى الرأي يعرض المخطط الخاص بالحي المتخلف على مجلس المدينة ، ويوافق المجلس على المشروع إذا تأكد من الآتى :

- ١- وجود طريقة عملية وفعالة لإعادة إسكان الأسر ومقار الأعمال الذين سوف ينقلون من المنطقة موضوع المشروع ، والتأكد من أنهم سينقلون لأماكن صحية فى حدود متوسط دخولهم .
- ٢- أن مشروع تجديد الحي يشتمل على وسيلة فعالة لتمويله - وبمعنى آخر ضرورة وجود برنامج مالى ناجح للمشروع .
- ٣- أن المشروع جهز على أساس توفير الحد الأقصى من الفرص لتنفيذ عمليات التنمية عن طريق المشروعات الخاصة والجهود الذاتية .
- ٤- أن تخطيط الحي المتخلف يتمشى مع المخطط العام للمدينة ويساعد على تنفيذه .

هيئة تجديد الأحياء Urban Renewal Agency

ينص قانون تجديد الأحياء بالولاية على إنشاء هيئة أو وكالة فى كل مدينة يطبق فيها القانون تسمى "هيئة تجديد الأحياء" لها شخصيتها الاعتبارية ، يقوم العمدة - بعد موافقة مجلس المدينة - بتعيين مجلس إدارتها من خمسة أعضاء - مثلاً - ، ويمارس مجلس إدارة الهيئة السلطات الممنوحة له فى إدارة مشروع تجديد الأحياء فى المساحة المتخلفة ، وتستخدم الهيئة مديراً إدارياً لها وخبراء وفنيين وأى موظفين دائمين أو مؤقتين حسب ما تتطلبه الحاجة ، كما تحدد مؤهلاتهم ومسئولياتهم ومرتباتهم ، وبمعنى آخر يكون للهيئة جهاز إدارى ، وتقدم الهيئة تقريرها السنوى عن الأعمال التى قامت بها إلى عمدة المدينة أو إلى مجلس المدينة وذلك

فى نهاية السنة المالية من كل عام عن نشاطها عن السنة التى مضت .

ويمنح القانون لمثل هذه الهيئات سلطة تحضير مشروعات تجديد الأحياء ، وتشمل هذه الإختصاصات :

- ١- إجراء الدراسات البينية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بهدف إعداد تخطيط لإزالة وتعمير المساحة المتخلفة أو إصلاحها وترميمها .
 - ٢- سلطة الإستيلاء على أى ملكية سواء عن طريق الشراء أو نزع الملكية لتحقيق أهداف التخطيط .
 - ٣- تحضير برنامج لإعادة إسكان الأسر وبيوت الأعمال المطلوب نقلهم وترحيلهم من منطقة العمل ودفع أى مصروفات إنتقال أو تعويض أو مساعدات .
 - ٤- إنشاء شبكة شوارع وتوفير أماكن لوقوف السيارات خارج حد الشارع ومد شبكة مرافق عامة وإنشاء حدائق وملاعب عامة وأى تحسينات أخرى .
 - ٥- تقسيم أرض المشروع إلى قطع وبيع هذه القطع أو تأجيرها لأجل أو نقل ملكيتها لأى جهة .
 - ٦- تحضير برامج تطوعية أو إجبارية لعمليات الإصلاح والترميم وتنفيذ مثل هذه البرامج .
 - ٧- تحضير مسودة التشريعات المنظمة للعمران والتى لها علاقة بإستعمالات الأرض وتخطيط المناطق وتقسيم الأراضى والإسكان اللازم تطبيقها على أرض المشروع بعد الموافقة عليها وإعتمادها .
 - ٨- قبول القروض والإعانات وأى مساعدات مالية أو مساهمات من أجل تحقيق أهداف قانون تجديد الأحياء .
 - ٩- إستثمار أموال مشروع تجديد الأحياء الموجودة فى الإحتياطى بشرط أن تكون هذه الأموال غير مطلوبة للإنفاق منها فوراً .
- يلاحظ أنه بعد إعتداد مشروع تخطيط الحى المتخلف الذى أعدته الهيئة يصدر قرار من مجلس المدينة يعلن فيه أن الإستيلاء على الملكيات ونزع ملكيتها هى لأغراض المنفعة العامة ، وأن أى أرض تستولى عليها الهيئة لهذا المشروع سوف يدفع عنها تعويض عادل .
- وتمارس الهيئة السلطات الموضحة بعالیه على أساس أن كل المستندات الخاصة بكل الإجراءات التى تقوم بها سوف تكون معرضة لإطلاع الجمهور عليها ولاسيما الأشخاص الذين سيتأثرون أو يضارون من هذه الإجراءات ، وتنظم اللوائح طريقة ووقت الإطلاع على هذه المستندات .
- ويؤكد القانون على أن تكون مهمة هذه الهيئة هى إعداد تنفيذ مشروعات تجديد الأحياء فقط لمساحات متخلفة سبق أن حددها المخطط العام للمدينة وأعلن عنها مجلس المدينة ، ولذلك تنص كثير من القوانين فى كثير من الولايات أن السلطات الممنوحة للهيئة لا تشمل :
- سلطة تحديد أى مساحة لأن تكون متخلفة وأنها مناسبة كمشروع تجديد حى .
 - سلطة تحضير المخطط العام للمدينة .

Sale and Lease of Real Property

البيع والتملك لأجل

ينص القانون على أن للهيئة الحق فى أن تبيع أو تملك لأجل Lease Hold الملكيات التى إستولت عليها

بعد إزالة المباني المقامة عليها وإعادة تخطيطها وتقسيمها إلى قطع بشرط أن يكون البيع أو التملك لأجل بسعر مناسب لأي فرد أو جماعة أو هيئة ، ويتعهد المشترون إستعمال الأرض المشتراة طبقا للإستعمال الوارد في مخطط تجديد الحى ، كما يتعهدون بتنفيذ ما تطلبه الهيئة أو مجلس المدينة ، وقد تشمل مثل هذه الإشتراطات عدم قيام المشترين بأى أعمال قبل عمل تحسينات معينة فى خلال مدة تحددها الهيئة ، وقد يطلب من المشترى خطاب ضمان لتكملة هذه التحسينات ، وعند تحديد سعر الأرض المطلوب بيعها تأخذ الهيئة فى إعتبارها نوع الإستعمال والإشتراطات المفروضة على المشترى أو الممتلك لأجل .

وقد تشترط الهيئة على المشترين أو الممتلكين لأجل بأن لا يكون لهم الحق فى بيع الأرض أو تأجيرها بدون موافقة كتابية مسبقة من الهيئة أو بعد تكملة الإنشاءات والتحسينات المطلوب إقامتها على الأرض .

وينص القانون على ضرورة نقل الملكيات التى تستولى عليها الهيئة لأغراض تجديد الأحياء إلى الأفراد والجماعات والشركات - عن طريق البيع أو التملك لأجل - بأقصى سرعة مع الأخذ فى الإعتبار المنفعة العامة ، وأن تمشى عملية نقل الملكية مع تنفيذ مشروع تجديد الحى .

وفى بعض الحالات توافق الهيئة على أن يحتفظ بعض الملاك الأصليين بملكياتهم الموجودة فى مشروع تجديد الحى بشرط أن يقوموا بالأعمال الواردة بالمشروع بالنسبة لملكياتهم ، وتتوقف موافقة الهيئة فى معظم الأحيان على مقدرة هؤلاء مالبا على تنفيذ مشروع تجديد الحى فيما يخصهم .

وفى مثل هذه الحالة ستدخل الهيئة مع هؤلاء الملاك الأصليين فى إتفاقيات وتعاقدات تشترط فيها الهيئة بأن يقوم الملاك بتنفيذ مخطط تجديد الحى فيما يخصهم وتشمل مثل هذه الإتفاقيات الإشتراطات التى تساعد على تنمية الحضر ومنع إنتشار التخلف الحضرى فى المستقبل ، وقد تشمل هذه الإشتراطات ضرورة البدء فى عمليات التحسين وتكملة الأعمال الإنشائية التى تطلبها الهيئة فى خلال مدة محددة وتطلب الهيئة فى هذه الحالة خطاب ضمان مصرفى لتكملة هذه الأعمال خلال هذه المدة .

الأوراق المالية Notes and Bonds

يمنح قانون تجديد الأحياء مجلس المدينة سلطة إصدار سندات وأوراق مالية لتمويل الأعمال الخاصة بمشروعات تجديد الأحياء ، وتكون مثل هذه السندات قابلة للدفع من دخل هيئة تجديد الأحياء أو من الفوائد والأموال التى تستولى عليها ، ويشترط القانون بأن مثل هذه السندات والأوراق سوف يعلن عنها ، وأنها من أجل الأغراض العامة ، وسوف تعفى من الضرائب ، وسيكون لها فوائد مناسبة ويمكن للبنوك وشركات التأمين والأدخار والمؤسسات المالية الأخرى أن تستثمر أوراقها المالية وأموالها فى السندات الخاصة بمشروع تجديد الأحياء .

شركات تجديد الأحياء Organization of U. R. Corporations

من أجل المساعدة فى تنفيذ مشروعات إزالة وإعادة تعمير الأحياء المتخلفة ، ينص قانون تجديد الأحياء

على تشجيع إنشاء شركات تنمية فى هذا المجال ، تتعاقد معها الهيئة على القيام بإعادة تخطيط وتعمير وإصلاح المساحات المتخلفة وإنشاء المؤسسات التجارية والصناعية والسكنية والترفيهية والسياحية والمرافق والخدمات العامة طبقا للإستعمالات الواردة فى مشروع تجديد الحى المتخلف ، وتشتترط الهيئة على هذه الشركات تنفيذ هذه الأعمال خلال مدة تحددها الهيئة ، وقد تتفق الهيئة أيضا مع الشركات على القيام بعمل مباحث ودراسات لمساحة متخلفة وتحضير مخطط لها وتنفيذ هذا المخطط وذلك بعد موافقة مجلس المدينة على ذلك .

ويمنح القانون مثل هذه الشركات سلطات ومسئوليات وإعفاءات وإستثناءات وغيرها مثل :

- ١- سلطة الإستيلاء على الملكيات التى تقع ضمن مشروع تجديد الحى من أجل تنفيذ المشروع .
 - ٢- سلطة بيع أو تملك الأرض لأجل أو نقل ملكيتها لجهة أخرى أو منح حق إرتفاق .
 - ٣- تتحمل التكاليف الكلية - أو جزء منها - الخاصة بالتحسينات اللازمة لتنفيذ تجديد الحى المتخلف .
 - ٤- القيام بأجراء كل العمليات الضرورية التى تساعد على تنفيذ المشروع .
 - ٥- منح سلف وقروض والمساهمة فى تمويل العمليات الخاصة بمشروع تجديد الحى .
- وينظم القانون إسم الشركة والغرض من إنشائها ورأسمالها ومدة سريانها والأسهم والأعضاء والمؤسسين والضرائب والإستثناءات والإمتيازات التى تمنح لها .

قانون البرنامج الفعال - الولايات المتحدة الأمريكية Workable Program

تناول الجزء الأول من هذا الباب قانون تجديد الأحياء بولاية أوكلاهوما بالولايات المتحدة وهي أحد الولايات حيث أن لكل ولاية قانونها الخاص - وعلى المستوى المركزى أصدر الكونجرس قانون "البرنامج الفعال" الذى تساهم بموجبه الحكومة الفيدرالية بدعم مالى لمدن الولايات ، يمثل هذا الدعم ثلثى تكلفة مشروع تجديد أى حى فى أى مدينة أى أن كل دولار تدفعه المدينة فى المشروع تدفع الحكومة الفيدرالية فى مقابله ٢ دولار ، وحتى تضمن الحكومة المركزية جدية المدينة فى تنفيذ المشروع ، إشتطت على المدينة التى تطلب المساعدة المالية أن يكون لديها برنامجا مدروسا يغطى كافة الجوانب ، وقد سمي هذا البرنامج "البرنامج الفعال" Workable Program - إن أى مدينة أمريكية تريد دعما من الحكومة المركزية فى مشروعات تجديد الأحياء ، يجب أن تحضر برنامج يتكون من ٧ عناصر رئيسية هى :

- ١- القوانين واللوائح Codes and Ordinances
- ٢- وجود مخطط عام للمدينة Comprehensive Plan
- ٣- دراسة تفصيلية وتحليلية للمنطقة المراد تجديدها District Studies
- ٤- برنامج إعادة توطين سكان المنطقة المطلوب إزالتها Relocation
- ٥- برنامج مالى للمشروع Financial Program
- ٦- جهاز إدارى مسئول عن تنفيذ المشروعات Administration
- ٧- برنامج للمشاركة الشعبية Citizen Participation

١- القوانين واللوائح : المدينة التى تريد المساعدة من الحكومة المركزية لتجديد بعض أحيائها ، يجب أن يكون لديها تشريعات عمرانية سارية عليها ، ومن أمثله هذه التشريعات : قوانين تخطيط المدن وتنظيم المباني والإسكان ولوائح تخطيط المناطق وتقسيم الأرض الفضاء وغيرها من تشريعات الصرف الصحى ومياه الشرب والكهرباء ومكافحة الحريق والنظافة العامة والتخلص من القمامة .

٢- مخطط عام للمدينة : تشترط الحكومة المركزية ضرورة وجود مخطط عام للمدينة يتم فى إطاره تنفيذ مشروعات تجديد الأحياء سواء أكانت مشروعات هدم وإزالة وإعادة تعمير - أو إصلاح وترميم وإعادة تأهيل وتحسين - أو الحفاظ على الأحياء السليمة من التدهور ، ويشمل المخطط العام :

- مخطط إستعمالات الأراضي .
- مخطط لشبكات الطرق والشوارع الرئيسية .
- مخطط لشبكة الخدمات العامة .

— مخطط لشبكة المرافق .

— مخططات تفصيلية (لائحة تخطيط المناطق) .

— لائحة تقسيم الأرض الفضاء .

— برنامج لمشروعات تجديد الأحياء .

٣- دراسة تفصيلية تحليلية للمنطقة المراد تجديدها : يشمل البرنامج الفعال ضرورة وجود دراسة تفصيلية تحليلية للمنطقة المراد تجديدها سواء كانت إزالة وإعادة تعمير - أو التأهيل والإصلاح والتحسين ، تشمل الدراسة مسح شامل ومباحث ميدانية بيئية وعمرانية واجتماعية واقتصادية ، فبجانب الدراسات التي تمت في تحضير المخطط العام تعمل دراسة تفصيلية للمنطقة المراد تجديدها .

٤- إعادة إسكان المواطنين الذين أخلت مساكنهم : من أكبر المشاكل التي تواجه المسؤولين في مشروعات تجديد الأحياء مشكلة توفير مساكن للمواطنين الذين سوف تخلق مساكنهم في المناطق المتهاكة التي تقرر إزالتها ، ولاشك أن هذه مسئولية مجلس المدينة ، فقبل إزالة أى مبنى سكنى في المنطقة يجب أن توفر البلدية مسكناً آخر - بديل - لشال إلى المسكن القديم ، وفي كثير من المدن أصبحت المدينة مسئولة ليس فقط عن توفير مساكن لسكان المناطق المتهاكة ، بل مسئولة أيضاً عن توفير أماكن للأنشطة الموجودة بها سواء كانت تجارية أو صناعية وذلك بعد أن إتضح من الخبرات السابقة أن بعض الأنشطة والأعمال التي كانت موجودة في الحي قبل إزالته إختفت عند تنفيذ المشروع .

٥- البرنامج المالى : البرنامج الناجح لمشروع تجديد الأحياء فى منطقة متهاكة (هدم وإزالة وإعادة تعمير) يمكن أن يعطى عائداً - مكسباً - مالياً للمدينة أكثر مما يصرف عليه ، وذلك فى حالة الدراسة الجادة والتحضير السليم والتنفيذ الفعال ، ومن المميزات المالية الأخرى لمثل هذه المشروعات هى حماية قيمة الممتلكات الأخرى المجاورة من تسرب وانتشار عدوى التخلف إليها ، وذلك من خلال القوانين والإشتراطات البنائية التي تصدر لحماية هذه الممتلكات ، مما يترتب عليه قلة مصروفات البلدية التي تصرفها على مرافق وخدمات هذه الأحياء والإستمرار فى تحصيل ضرائب وعوائد ورسوم بلدية ، وتتمثل تكاليف مشروعات تجديد الأحياء فى:

— التكاليف الخاصة بالأعمال الإدارية والتخطيطية مثل مصروفات إدارة التخطيط وكذلك دراسة سوق الأرض المطلوب نزع ملكيتها وتقدير قيمتها بعد إجراء عمليات التحسين عليها .

— ثمن الأرض المطلوب نزع ملكيتها .

— تكاليف الهدم وإزالة الأنقاض .

— تكاليف توفير مساكن بديلة للمواطنين الذين كانوا يسكنون المنطقة المتهاكة قبل إزالتها .

— تكاليف التحسينات التي ستتم بعد إزالة المباني مثل تسوية الأرض وشق ورصف شبكة جديدة من الشوارع ومد شبكة من المرافق العامة من مياه وصرف صحى وكهرباء .

أما الإيرادات فهي المبالغ المنتظر تحصيلها نتيجة بيع قطع الأرض بعد إعادة تقسيم المنطقة ، وغالبا ما تكون الإزالة في المنطقة المركزية حيث أسعار الأرض مرتفعة ، وبالتخطيط والتنفيذ السليم يمكن أن تدر مشروعات الإزالة وإعادة التعمير ربحا وعائدا مجزيا .

٦- جهاز إدارى مسئول عن تنفيذ المشروع : لا يهم جمال أى مشروع على الورق ما لم تكن هناك إدارة فعالة تتولى مسئولية تنفيذه ، لهذا تشترط الحكومة المركزية فى الولايات المتحدة على المدينة التى تطلب دعم لمشروعات تجديد الأحياء أن يكون لهذه المشروعات جهاز مسئول عن التنفيذ ، يتكون الجهاز من مدير مسئول ومجموعة من الخبراء ، مدير إدارى لديه القدرة على صنع القرار السياسى ، معلم وسمسار عقارات بيع أراضى التقسيم ، كما أنه فى الوقت نفسه رجل علاقات عامة وممثل حكومة ، مؤهلاته علم وقوة تحمل وقدرة على التأثير على الناس وخبرة وشجاعة.

يختار المدير مجموعة من الخبراء المتخصصين فى مختلف المجالات كتخطيط المدن وتحضير مشروعات تجديد الأحياء ، وخبراء فى مجال تقيم الأرض المطلوب بيعها بعد إعادة تخطيطها ، وخبراء فى مجال العمارة مسئولين عن تصميم الشكل المعمارى للمنطقة المراد إعادة تعميرها .
وأول خطوة هى تشكيل الجهاز الإدارى ، ثم إختيار الموظفين المسئولين عن العمل وإعطائهم سلطات ومسئوليات محددة وواضحة.

٧- المشاركة الشعبية : إن نجاح العوامل السابقة فى مشروعات تجديد الأحياء يتوقف على مدى مساهمة المواطنين فى هذه المشروعات ، كما أن تعبير الرأى العام عن مدى تأييده أو معارضته لمشروعات تجديد الأحياء مهم جدا ، ويمكن أن يكون التعبير فى الصحف أو فى الاجتماعات أو من خلال جلسات الإستماع للرأى العام أو من خلال التصديق أو التصويت أو الإستفتاء على هذه المشروعات ، وتشترط الحكومة المركزية ضرورة وجود برنامج خاص للمشاركة الشعبية فى تنفيذ مشروعات تجديد الأحياء .

ويمكن أن يشمل هذا البرنامج تشكيل لجان على مستويات مختلفة مثل : لجنة على مستوى المدينة ككل - ولجنة على مستوى الحى المطلوب تجديده ، ولجان فرعية نوعية تهتم كل لجنة بموضوع معين : لجنة تهتم بالنواحي الجمالية وأخرى تهتم بالنواحي القانونية وثالثة تهتم بالشئون المالية ... وهكذا .

قانون تجديد الأحياء فى مصر

(قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨١)

ظهرت فى القاهرة وغيرها من المدن الكبرى أحياء قديمة متهالكة لا تتوافر فيها مقومات الحياة الأساسية المناسبة ، فضلا عن إزدحامها وتكدسها بالسكان ، وهى عادة ما تقع فى وسط المدينة ، وهى بذلك تخلق مشاكل فى كافة المجالات ، يقتضى الأمر علاجا مناسباً لها ، عن طريق إزالة هذه الأحياء وإعادة البناء على أسس تخطيطية سليمة .

وفى عام ١٩٥٦ صدر فى مصر القانون رقم (٢٧) فى شأن نزع ملكية هذه الأحياء وتقدير قيمة كل عقار من أرض وبناء ثم إزالتها وإعادة تخطيطها ، ونص القانون على أن يصدر قرار المنفعة العامة لمشروع إزالة الحى أو المنطقة لإعادة تخطيطها من مجلس الوزراء ، مع بيان المشروع والمخطط الخاص به ، ينشر فى الوقائع الرسمية ويلصق فى مقر السلطة القائمة على تنفيذ المشروع ومقر البوليس .

ويتم حصر العقارات والمنشآت التى يشملها التخطيط بمعرفة لجنة حددها القانون ، كما تتولى لجنة أخرى تقدير التعويض للمنشآت الكائنة فى منطقة المشروع ، وتقييم أرض المنطقة ، وتقدير نصيب كل مالك .

وقد طبق هذا القانون فى عدد من الحالات ثم ألغى بصدور قانون التخطيط العمرانى ، وفى عام ١٩٨٢ صدر القانون رقم ٣ بشأن التخطيط العمرانى الذى ألغى القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥٦ ، وأفرد الفصل السادس من الباب الأول بشأن تجديد الأحياء ويتكون هذا الفصل من خمس مواد من مادة ٣٧ إلى مادة ٤١ .

- نصت المادة ٣٧ على أنه يقصد بالأحياء المراد تجديدها طبقاً لقانون التخطيط العمرانى ما يلى :

أ- المناطق السكنية أو المساحات التى تعاني من التزاحم السكانى وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متخلفة ومتهالكة ، ويستلزم الأمر إزالتها لإعادة تخطيطها وتعميرها من جديد .

ب- المناطق أو المساحات التى تكون بعض مبانيها متخلفة وتفتقر إلى المرافق أو الخدمات الأساسية ولا يستلزم الأمر إزالة المنطقة بالكامل ويمكن إدخال تحسينات عليها لرفع مستواها .

وتحدد اللائحة التنفيذية للقانون تلك الأسس والمعايير والدراسات البيئية والعمرانية والاقتصادية والاجتماعية التى تتخذ أساساً لتحديد ما إذا كانت المنطقة منطقة تحسين أو منطقة إزالة .

هذا وتتم الدراسات اللازمة بمعرفة الوحدة المحلية المختصة ويصدر قرار من المحافظ المختص ببيان الأحياء والمناطق المراد إزالتها أو تحسينها .

- مادة ٣٨ : تتولى الوحدة المحلية المختصة بدراسة إعداد مشروع إعادة تخطيط الحى أو المنطقة المطلوب تجديدها وفقاً للدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية ، ويحدد المحافظ المختص أولويات إعداد مشروعات التخطيط .

- مادة ٣٩ : تتبع فى شأن إعداد وإعتماد مشروع إعادة تخطيط الحى أو المنطقة نفس إجراءات إعداد

وإعتماد مشروع التخطيط التفصيلي للمدينة ، أي يصدر بإعتماد مشروع إعادة التخطيط والقواعد والإشتراطات التخطيطية قرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي .

مادة ٤٠ : تلتزم الوحدة المحلية المختصة بإعداد وتخطيط المناطق التي ينتقل إليها شاغلو المناطق التي شملها إعادة التخطيط ، ووضع البرامج التنفيذية اللازمة لتدبير الأماكن المناسبة لسكنائهم أو ممارسة نشاطهم ونقلهم قبل البدء في التنفيذ ، ولا يجوز الإخلاء قبل مرور شهرين على إخطار الشاغلين بكتب موصى عليها بعلم الوصول بتدبير الأماكن المشار إليها .

ويجوز لشاغل العقار الذي تقرر تخصيص وحدة سكنية جديدة له التظلم من عدم مناسبتها خلال ١٥ يوما من تاريخ إخطاره بالتخصيص إلى لجنة تشكل لهذا الغرض بقرار من المحافظ المختص ، وعلى اللجنة أن تبت في التظلم خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ تقديمه إليها .

مادة ٤١ : يجب على المحافظات عند تنفيذ مشروع تجديد الحي أو المنطقة الإلتزام بمعدلات الكثافة السكانية والبنائية المحددة طبقا لأحكام هذا القانون (قانون التخطيط العمراني) وأن يتم تنفيذها وفقا للبرامج والأولويات والمراحل التي تقرها الوحدة المحلية المختصة .

ويجوز للوحدة المحلية أن تقوم بتنفيذ المشروع بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه بذلك من الجهات والأجهزة والحدات الاقتصادية العامة أو الخاصة سواء عن طريق المشاركة أو الإسناد .

نزع ملكية العقارات

أفرد قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ الباب الثاني في شأن نزع ملكية العقارات لأغراض التخطيط العمراني يضم عددا من البنود منها :

١- يكون تقرير المنفعة العامة ونزع ملكية العقارات لكافة أغراض التخطيط العمراني وفقا للضمانات والأحكام والإجراءات المقررة بالقانون المنظم لنزع الملكية للمنفعة العامة .

ويصدر بتقرير المنفعة العامة لهذه الأغراض قرار من مجلس الوزراء بناء على طلب الوزير المختص بالتعمير .

ويدخل في أغراض التخطيط العمراني توفير المساحات الخضراء ، وكذا المواقع العامة لإنشطار السيارات.

٢- نسرى في شأن نزع الملكية لتجديد الأحياء الأحكام الواردة في هذا القانون (قانون التخطيط العمراني) علاوة على ما يكون مقررًا بالقانون المنظم لنزع الملكية للمنفعة العامة من قواعد ومزايا وضمانات أفضل سواء لصالح الملاك أو أصحاب الحقوق أو شالي العقارات .

٣- بنشر قرار المنفعة العامة والبيانات والرسومات الخاصة بالمشروع في الجريدة الرسمية ، ويلصق في المحل المعد للإعلانات بمقر الوحدة المحلية المختصة ، وبمقر الشرطة الكائن بدائرته العقارات التي

شمّلها المشروع .

٤- يقوم بحصر العقارات والمنشآت التي شملها المشروع وبيان شاغليها من الملاك والمستأجرين لجنة يكون من بين أعضائها ممثل لكل من الوحدة المحلية المختصة وتفتيش المساحة وأمورية الضرائب العقارية ، بعد الإعلان عن الموعد بمدة لا تقل عن إسبوعين ويكون الإعلان بالنشر فى الوقائع المصرية وفى جريدتين يوميتين ، وفى المكان المعد للإعلانات بمقر الوحدة المحلية ومقر الشرطة .

وعلى أصحاب الحقوق الحضور أمام اللجنة فى موقع المشروع للإرشاد عن ممتلكاتهم وحقوقهم

٥- يستحق الملاك وأصحاب الحقوق تعويضا عادلا عن حقوقهم عن الأراضى الكائنة فى المنطقة التى شملها المشروع على أساس قيمتها وقت التقدير وما يكون عليها من منشآت أو غراس ، ويقدر هذا التعويض لجنة تشكل بقرار من المحافظ ولا يدخل فى تقدير التعويض الأعمال التى تتم بعد نشر قرار المنفعة العامة .

وإذا لم يتم تقدير التعويض خلال ثلاث سنوات من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة إعتبر القرار كأن لم يكن .

٦- يعد تفتيش المساحة من واقع عمليات الحصر والتقدير كشوف تبين فيها الأراضى والمنشآت والغراس التى تم حصرها وأسماء ملاكها وشاغليها وأصحاب الحقوق ومحال إقامتهم ومساحاتها ومواقعها والتعويضات التى قدرت ، وتعرض هذه الكشوف والخرائط بمقر الوحدة المحلية وتفتيش المساحة ومقر الشرطة لمدة شهر ويخطر أصحاب الحقوق على عناوينهم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول مع الإعلان فى الجريدة الرسمية وفى جريدتين يوميتين .

٧- لذوى الشأن من الملاك وشاللى العقارات وأصحاب الحقوق الطعن على البيانات والتعويضات أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ مدة عرض الكشوف المنصوص عنها فى المادة .

٨- للملاك وأصحاب الحقوق فى الأراضى أن يختاروا إحدى الطريقتين لإقتضاء المستحق لهم عن الأرض:

أ- إقتضاء قيمة أنصبتهم من أراضى الحى أو المنطقة وفى هذه الحالة تبرأ ذمة السلطة القائمة على تنفيذ المشروع من أى تعويضات لهم عن حقوقهم فى الأرض - أو -

ب- إرجاء صرف قيمة تلك الأنصبة كلها أو بعضها إلى أن يتم بيع قطع أراضى الحى أو المنطقة جميعها ، وفى هذه الحالة يستحقون تعويضا مساويا لقيمة هذه الأنصبة منسوبا إلى التقييم الإجمالى لأراضى الحى أو المنطقة ، مضافا إليها نصف الفرق بين القيمة المذكورة وبين قيمة هذه الأنصبة منسوبة إلى مجموع ثمن بيع قطع الأراضى المتبقية بعد خصم تكاليف تنفيذ المشروع .

ويجوز أن يكون التعويض كله أو بعضه أرضا أو مبان تعدها الجهة القائمة على تنفيذ المشروع بموافقة المالك .

اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني - ٣ لسنة ١٩٨١

ورد في الفصل السادس من الباب الأول من اللائحة بشأن تجديد الأحياء المادة ٦٩ التي تنص على أن تتخذ الأسس والمعايير والدراسات الآتية أساسا لإزالة أو تحسين الأحياء والمناطق :

١ - الموقع

- أ- نسبة إشغال قطعة الأرض بالمباني .
- ب- الكثافة السكانية والبنائية .
- ج- المسافة بين فتحات الوحدات المتقابلة المظلة على الشوارع أو الأحواش ودخول الشمس للأدوار السكنية السفلى .

د- عروض الشوارع وإرتدادات المباني عن حد الشارع .

هـ- إمكانية الوصول إلى الخدمات اليومية .

٢ - إستعمالات الأراضي غير السكنية بالمنطقة السكنية

- أ- نسبة مساحة قطع الأراضي غير السكنية إلى السكنية منها .
- ب- نسبة طول واجهات المباني غير السكنية إلى السكنية منها .
- ج- نسبة مساحة قطع الأراضي التي عليها بعض الإستعمالات الضارة بالمناطق السكنية من حيث الضوضاء والاهتزازات والروائح الضارة وخطورة نشوب حريق أو انفجارات أو تولد حشرات أو حيوانات ضارة بالصحة العامة أو أتربة أو دخان أو ما يخل بالأمن العام والأمان والهدوء .

٣ - المخاطر أو المضار الناتجة عن وسائل النقل

- أ- المرور بالشوارع وأنواعه .
- ب- السكك الحديدية وما ينتج عنها من اهتزازات وأتربة ودخان .
- ج- المطارات وإتجاه إقلاع الطائرات وما ينتج عنه من اهتزازات وضوضاء .

٤ - المخاطر الناتجة من مسببات طبيعية

- أ- الفيضانات وتآكل الشواطئ .
- ب- المستنقعات .
- ج- طوبوغرافية السطح ومخار السيول .
- د- الكوارث الطبيعية .

٥ - صلاحية المرافق والصرف الصحي والشوارع ونظافة البيئة

- أ- نظام التغذية بمياه الشرب ومدى ملاءمته لحجم السكان .
- ب- نظام الصرف الصحي ومدى صلاحيته .
- ج- الشوارع وممرات المشاة والأرصفة وصلاحية الرصف والتبليطات بها .
- د- حالة النظافة العامة وتأثيرها على البيئة .

٦ - صلاحية الخدمات الإجتماعية الأساسية بالمنطقة

- أ- المسطح المخصص لملاعب الأطفال والأولاد .
- ب- المسطح المخصص للمنتزهات .

- ج- مدة كفاءة النقل العام بالمنطقة .
- د- توفر المحلات التجارية للاحتياجات اليومية .
- هـ- توفر المدارس بمراحل التعليم الأساسى (مسطحاتها ومدى كفاءتها) .
- ٧ - صلاحية المباني السكنية
 - أ- إمكانية الوصول إلى المبنى (لسيارات الإسعاف والحريق وغيرها) .
 - ب- توصيله بالصرف الصحى .
 - ج- دخول أشعة الشمس للمبنى .
 - د- توصيل الكهرباء بالمبنى .
 - هـ- توصيل مياه الشرب للمبنى .
 - و- توفير السلام الرئيسية (والثانوية إن لزم) وحالتها الإنشائية .
 - ز - حالة المبنى الإنشائية .
- ٨ - صلاحية الوحدة السكنية
 - أ- كفاية الإضاءة والتهوية للوحدة السكنية .
 - ب- توفر وجود مطبخ بالوحدة السكنية ومطابقة أبعاده للأبعاد القانونية وفقا لقانون تنظيم المباني ولانحته التنفيذية .
 - ج- توفر وجود دورة مياه داخل الوحدة وكفاءة صرفها .
 - د- توفر وجود حمام داخل الوحدة .
 - هـ- توصيل مياه الشرب للوحدة السكنية .
 - و- توصيل الكهرباء للوحدة السكنية .
 - ز- عدد الغرف التى تفتقر إلى فتحات تطل على الخارج أو على أفنية قانونية .
 - ح- عدد الغرف التى تقل مساحتها عما ينص عليه قانون تنظيم المباني ولانحته التنفيذية (١٠ متر مربع)
- ٩ - مؤشرات إجتماعية أخرى
 - أ- درجة تزاخم الأفراد داخل الغرفة السكنية والمسطح المخصص للفرد لكل من النوم والمعيشة .
 - ب- شغل أكثر من أسرة واحدة للوحدة السكنية الواحدة .

قانون تقسيم الأراضى
(قانون التخطيط العمرانى ٣ لسنة ١٩٨٢)

يهدف قانون تقسيم الأراضى الفضاء التى تتحول إلى عمران فى كل دول العالم إلى :

- ١- ضمان نمو المدن على أسس تخطيطية وعمرانية سليمة ولتكون مشروعات التقسيم متمشية مع الشروعات الموضوعية لتوسيع المدينة .
- ٢- إنشاء الطرق والميادين بإتساعات مناسبة دون تحمل السلطات المحلية تكاليف إنشائها .
- ٣- تزويد مناطق التقسيم بالمرافق العامة المتوفرة من مياه وإنارة ومجارى على حساب المقسم .
- ٤- التحكم فى الكثافة السكانية فى مناطق الإمتداد العمرانى عن طريق تحديد نسبة معينة للمباني المعلقة وغير المعلقة بالنسبة لمساحة قطعة الأرض .

وبذلك تتخلص المجالس المحلية من أعباء مالية كانت تتحملها فى سبيل إنشاء الطرق وتوسيعها وتملك الطرق المنشأة فى التقاسيم وتزويد المناطق السكنية المستجدة بالمرافق العامة .

ونادرا ما يهتم أصحاب مشروعات التقسيم بربط خريطة التقسيم الخاصة بهم بتخطيط المدينة الأصلية أو مع أى تقسيم آخر ، حيث أن الهدف الأصلى لصاحب أى مشروع تقسيم هو الربح ، لهذا إذا لم يطلب من صاحب التقسيم أن يقوم بتوفير بعض التحسينات كتزويد الأرض بالمرافق العامة ورصف الشوارع والتحكم فى أبعاد قطع الأراضى التى ستقام عليها المباني ، فإن المقسم سيقوم ببيع أرضه دون عمل أى شئ . وفى النهاية وبعد أن يقوم المشترون ببناء مساكنهم على قطع أرض ذات أشكال غير طبيعية وبمساحات غير كافية تكون النتيجة خلق بيئة متخلقة غير صحية ، قبيحة فى شكلها ، متدهورة فى مقوماتها ، وفى هذه الحالة فإن تنمية الأرض بهذه الكيفية ستؤثر على الأراضى المجاورة حيث ستسلبها فرصة تنميتها تنمية سليمة ذات مستوى عال ، ويترتب على ذلك إنتشار المناطق المتخلقة ، ذات الشوارع الضيقة المتعرجة ، وذات النهايات المسدودة ، والتقسيمات غير الموجهة توجيها معماريا سليما .

وبمجرد قيام هذه التقسيمات يصبح من الصعب تعديل أو تصحيح شوارعها أو قطع الأرض الموجودة بها ، حيث أن هذا التعديل سيتكلف تكاليفا باهظة ، ولقد دلت التجارب على أن إشراف المجالس المحلية على عمليات التقسيم منذ البداية مفيد للمجتمع المحلى بأجمعه ومفيد لصاحب التقسيم ، كما أن القواعد والإشتراطات الواردة بالقانون ولانحته التنفيذية مفيدة أيضا للسكان الذين سيعيشون فى منطقة التقسيم بعد تنميتها .

وفى مصر صدر قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ وورد بالفصل الثالث من الباب الأول

فى شأن تقسيم الأراضى بنود أو مواد أهمها :

١- تخصص مساحة من أرض التخطيط للطرق والميادين والحدائق والمنتزهات العامة دون مقابل على ألا

تجاوز هذه النسبة ثلث المساحة الكلية لأرض التقسيم .

- لا يجوز فى التقسيم أن تشغل المباني مساحة تزيد عن ٦٠٪ من مساحة القطعة التى تقام عليها ويجوز أن تشغل المباني غير المقفلة كالشرفات والسلالم والمداخل مساحة إضافية لا تزيد عن ١٠٪ من المساحة التى تشغلها المباني .
- يلتزم المقسم بتنفيذ المرافق العامة اللازمة لأرض التقسيم ، أو بأداء نفقات إنشائها للوحدة المحلية وفقا للشروط والأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية .
- الإشتراطات البنائية الخاصة التى يضيفها صاحب التقسيم (والتي غالبا ما تكون إشتراطات أشد قيودا من الإشتراطات الواردة بالقانون ولائحته) يجب أن تذكر فى عقود التعامل على قطع التقسيم ، وتعتبر هذه الإشتراطات جزء من قرار التقسيم وتسرى عليها أحكام هذا القانون (قانون التخطيط العمراني) كما تعتبر فى مرتبة الأحكام الواردة بقوانين ولوائح المباني وتطبق على مناطق التقسيم التى تتناولها .

كما ورد فى الفصل الثالث من اللائحة التنفيذية للقانون فى شأن تقسيم الأراضى :

- للوحدة المحلية أن تشترط حد أدنى لعرض الشارع بحيث لا يقل عن ١٠ متر شاملة نهر الشارع والأرصفة .
- لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للإستعمال السكنى عن ٢٥٠ متر ، ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم عند زيادة الطول عن ٢٥٠ متر ، أن تلزم المقسم بتوفير ممر عبر البلوك محمل بحق إرتفاق وبعرض لا يقل عن ٤ متر .
- لا يجوز أن يقل عرض قطع الأراضى المخصصة للإستعمال السكنى عن ١٠ متر ولا يزيد عمق القطعة عن مثلى عرضها .
- وقد ورد بالقانون ولائحته التنفيذية الإجراءات اللازم إتباعها عند تقديم خريطة التقسيم الإبتدائى والنهائى وخطوات الموافقة وإعتماد التقسيم وتسجيله فى الشهر العقارى .

قانون تنظيم المباني Building Code

فى الدول الصناعية تتفصل قوانين المباني عن قوانين الإسكان حيث تهتم الأولى بسلامة وأمن المبنى بينما تهتم الثانية بالنواحي الصحية والمعمارية ، أما فى مصر فيضم التشريعان قانون واحد يسمى قانون تنظيم المباني ، وصدر آخر قانون فى هذا الشأن رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ينظم حركة البناء ويحدد خطوط تنظيم الشوارع وبعض المعايير المتعلقة بالنواحي والجمالية .

وتتناول اللائحة التنفيذية للقانون عدة مجالات فى النواحي الإنشائية والصحية والهندسية والإرتفاعات والحد الأدنى لمساحة مرافق الوحدة السكنية والفتحات اللازمة للتهوية وغيرها ، كما تحدد اللائحة الحد الأدنى لمساحة الوحدة السكنية للمسكن الإقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط .

فبالنسبة لمسطح عناصر الوحدة السكنية تحدد اللائحة المساحات كالاتى :

- غرف النوم : أقل مسطح ١٠ متر مربع وأقل عرض ٢,٧ متر .
 - المطبخ : أقل مسطح ٣ متر مربع وأقل عرض ١,٥ متر .
 - الحمام : أقل مسطح ٢ متر مربع وأقل عرض ١,٢ متر .
 - المرحاض : أقل مسطح ١ متر مربع وأقل عرض ٠,٨ متر .
- وبالنسبة للإرتفاع الداخلى للوحدة السكنية لا يقل عن ٢,٧٠ متر .
- والحد الأقصى لإرتفاع المبنى مرة ونصف مرة عرض الطريق بحد أقصى ٣٦ متر .

وبالنسبة لمستويات الإسكان فقد حددت اللائحة ٤ مستويات هى :

١- المستوى الإقتصادى :

- أ- حجرة ومدخل وملحقات (حمام ومطبخ) تتدرج مساحة الوحدة حتى ٥٠ م^٢ .
- ب- حجرتين ومدخل وملحقات (حمام ومطبخ) تتدرج مساحة الوحدة حتى ٥٠ م^٢ .
- ج- حجرة وصالة وملحقات تتدرج مساحة الوحدة حتى ٥٠ م^٢ .
- د- حجرتين وصالة وملحقات تتدرج مساحة الوحدة حتى ٨٥ م^٢ .
- هـ- ثلاث حجرات ومدخل وصالة وملحقات تتدرج مساحة الوحدة حتى ٨٥ م^٢ .

٢ - المستوى المتوسط :

- أ- صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٥٠ م^٢ .
- ب- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٧٥ م^٢ .
- ج- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين نوم ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه بمسطح لا يزيد على ٩٥ م^٢ .

د- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه بمسطح لا يزيد على ١٤٠ م^٢ .

ونصت اللانحة أيضا على مواصفات المسكن من المستوى المتوسط من ناحية البياض الخارجى والأرضيات والنجارة والصحى والسلالم ودربزينات السلالم والشرفات وأعمال الكهرباء .

٣ - المستوى فوق المتوسط :

- أ- صالة معيشة وغرفة نوم واحدة بمسطح لا يزيد على ٦٠ م^٢ .
- ب- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية بمسطح لا يزيد على ٩٠ م^٢ .
- ج- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتي نوم ثانويتين بمسطح لا يزيد على ١١٠ م^٢ .
- د- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف نوم ثانوية بمسطح لا يزيد عن ١٤٠ م^٢ .

٤ - المستوى الفاخر :

يحدد موقع الإسكان الفاخر بالمناطق المتميزة كالمناطق التى تطل على بحر أو نهر والتي تتميز بطابع سياحى ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص ، وتشترط اللانحة أن تكون المسطحات أعلى من المستويات السابقة فى وحدات الإسكان ذات المستوى فوق المتوسط بحيث لا تقل عن ٦٠ م^٢ ، ٩٠ م^٢ ، ١١٠ م^٢ ، ١٤٠ م^٢ للوحدات ذات غرفة نوم واحدة وغرفتين وثلاث غرف على التوالى .

تقسيم المدينة : أجاز القانون تقسيم المدينة من حيث الإرتفاع إلى ثلاث فئات هى :

- الفئة الأولى : لا يزيد الإرتفاع الكلى للمبنى عن ١,٥ مثل عرض الطريق .
- الفئة الثانية : لا يزيد الإرتفاع الكلى للمبنى عن ١,٢٥ مثل عرض الطريق .
- الفئة الثالثة : لا يزيد الإرتفاع الكلى للمبنى عن مثل عرض الطريق .

الكثافة البنائية : لا تتجاوز الحد الآتى :

- ٦ فى مناطق لا يتجاوز أقصى إرتفاع للمبنى فيها عن ١,٥ مثل عرض الطريق .
- ٤ فى مناطق لا يتجاوز أقصى إرتفاع للمبنى فيها عن ١,٢٥ مثل عرض الطريق .
- ٢ فى مناطق لا يتجاوز أقصى إرتفاع للمبنى فيها عن مثل عرض الطريق .

الطرق العامة : لا يقل العرض عن ٦ متر وإلا وجب أن تكون واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار"

الفتحات (الشبابيك) : لا يقل مسطح الفتحة عن ٨٪ من مسطح الأرضية بحد أدنى متر مربع للغرف السكنية، وعن ١٠٪ من مسطح الأرضية بحد أدنى نصف متر مربع للحمام والمرحاض والسلم .

الفناء المخصص للمرافق (الحمامات والمطابخ ودورات المياه والسلام) : نصت اللائحة على أن أقل عرض ٢,٥ متر وأقل مسطح كالآتي :

- ٧,٥ متر مربع لإرتفاع حتى ١٠ متر .
- ١٠ متر مربع للإرتفاع يتراوح بين ١٠ - ٢٠ متر .
- ١٢,٥ متر مربع لإرتفاع يتراوح بين ٢٠ - ٣٠ متر .
- ١٥ متر مربع لإرتفاع أكثر من ٣٠ متر .
- وبالنسبة للفناء الخارجى أقل عرض ٢,٥ متر .

الفناء المخصص للغرف السكنية : نصت اللائحة على أن أقل عرض ثلث إرتفاع المبنى بحد أدنى ٣ متر وأقل مسطح مربع ثلث الإرتفاع بحد أدنى ١٢ متر مربع ، وبالنسبة للفناء الخارجى أقل عرض ثلث الإرتفاع بحد أدنى ٣ متر .

فناء الجيب : لا يتجاوز عمق الإرتداد عن ضعف أدنى عرض ويجوز عمل شرفات بالإرتداد فى حدود نصف عرضه الأدنى .

البلكونات والأبراج : لا يزيد بروز للبلكونات المكشوفة عن ١٠% والأبراج عن ٥% بحد أقصى ١,٢٥ متر ، ولا يتجاوز طول البرج عن نصف طول الواجهة مع ترك ١,٥ متر من حدود المباني المتجاورة ، ويشترط أن تقام هذه البروزات على إرتفاع لا يقل عن ٤ متر من أعلى سطح الطروفية أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف .

السلام : لا يقل الطول الظاهرى لدرج السلم الرئيسية عن ١,١٠ متر إذا كان السلم يخدم ٤ وحدات سكنية فى الدور على الأكثر ، وبطول ١,٣٠ متر إذا زادت الوحدات السكنية بالدور على ذلك .

- لا يقل الطول الظاهرى لدرج السلم الثانوى عن ٠,٨٠ متر .
- لا يقل عرض النائمة عن ٢٧سم ولا يزيد إرتفاع القائمة عن ١٧سم .
- لا يزيد عدد الدرجات المتوالية على ١٤ درجة يليها صدفه بعرض لا يقل عن عرض ثلاث نانمات .
- فى المبنى الذى يزيد إرتفاع أرضية أعلى طابق على ١٦ متر أن ييسر للأفراد الخروج إلى الطريق العام بواسطة سلمين على الأقل منفصلين .

سلطة المحليات فى وضع إشتراطات بنائية

أجاز القانون للوحدة المحلية أن تضع إشتراطات بنائية فى بعض المناطق ، ومن أمثلة هذه

الإشتراطات :

- تحدد الوحدة المحلية طابعا خاصا أو لونا معينا أو مادة خاصة بمظهر البناء .

- تحدد مسافات للإرتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمدة أو حد الطريق .
- تحدد حد أدنى لطول واجهة قطع الأرضى التى يرخص بالبناء عليها .
- تحدد حد أدنى لمساحات قطع الأرضى التى يرخص بالبناء عليها .
- تلزم طالب ترخيص البناء بإنشاء بواكى أو ممرات مسقوفة داخل حدود الملكية بالدور الأرضى .

إيواء السيارات - المصاعد - التأمين ضد الحريق

- يلتزم طالب الترخيص بالبناء بتوفير أماكن تخصص للسيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى المطلوب الترخيص لإقامته وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ .
- يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يتجاوز ارتفاع أعلى دور فيه عن ١٦ مترا ، وذلك بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من إستعماله ووفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ .
- تحيل الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم طلب الترخيص ومرفقاته إلى إدارة الإطفاء المختصة لدراسته وإعادة مشفوعا بما ترى الإلتزام به من إشتراطات لتأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق . وذلك فى الحالات التى حددتها اللانحة مثل زيادة ارتفاع المبنى عن ٢٨ مترا أو أن مساحته تزيد عن ٢٥٠٠ م^٢ .

الباب العاشر

وسائل التنفيذ

TOOLS FOR IMPLEMENTATION

النواحي التنظيمية والمالية والشعبية فى مجال تجديد الأحياء

النواحي الإدارية

المنظمات غير الحكومية

التمويل

الصناعات الصغيرة والحرفية واليدوية

المشاركة الشعبية

وسائل الإعلام

الباب العاشر

وسائل التنفيذ

TOOLS FOR IMPLEMENTATION

النواحي التنظيمية والمالية والشعبية

النواحي الإدارية

Administration

تتسم مشروعات تجديد الأحياء بالتعقيد والمسئولية ، وتزداد هذه المسئولية تعقيدا كلما كبر حجم المشروع مما يتطلب معه مساعدات من جهات متعددة ، لذلك كان من الضروري تحديد دور كل طرف من الأطراف المعنية بالمشروع* :

١- الحكومة المركزية والإدارة المحلية : يجب أن تضمن الحكومة الوسائل الكافية لإتمام عملية التجديد ، وأن تصدر القوانين واللوائح والأسس التي تنظم حركة العمل بين الأطراف المشاركة ، وكذلك تحقيق التوازن بين الأهداف الاجتماعية والإقتصادية لمشروعات تجديد الأحياء .

وفى كثير من الدول أصبح دور الدولة فى مشروعات تجديد الأحياء يقتصر على مد محدودى الدخل بأرض مزودة بالمرافق ووسيلة إئتمان ، ثم يقوم الأهالى ببناء مساكنهم ، وكذلك تقوم الدولة بمد المرافق إلى المناطق العشوائية وتوفير الخدمات وإقامة مشروعات تطوير متكاملة بمشاركة الأهالى لدعم أصحاب الدخل المحدود .

٢- الأسر : يجب أن تندمج هذه الأسر فى مشروعات تجديد الأحياء بالتعبير عن مشاكلها وإحتياجاتها ذات الأولوية ، وتوضح إمكانياتهم القائمة ودور المرأة فى تنمية المجتمع الجديد ، كما يجب أن تخطط مشروعات التجديد بحيث تعتمد على الأهالى وعلى مواردهم المتنوعة على أن يقوم الأهالى من خلال التنظيمات الشعبية بتحديد الإحتياجات والموارد والأولويات ، والمشاركة فى التخطيط وإدارة وبناء وصيانة الإيواء المناسب بحيث تصبح مشاركة الأهالى هدفا أساسيا ، وليست وسيلة لتسهيل مهمة الدولة .

٣- جمعية خدمة المجتمع : تتولى الجمعية شرح القواعد والقوانين واللوائح للمواطنين والأسر المنقولة ، وتعمل على تقوية الروابط الاجتماعية والحفاظ عليها ، كما يجب أن شترك فى تقييم المواقع البديلة للمشروع ، وقد تشترك فى إدارة بعض الأنشطة داخل الموقع الجديد ، كما يجب أن تدعم الحكومة مثل هذه الهيئات

* سوسن النميرى : تقنين برنامج تطوير المجتمعات غير الرسمية ندوة العشوائيات : ١٥ - ١٧ مايو ١٩٩٤ .

الاجتماعية وتعترف بها وبتشكيلها .

٤- المنظمات غير الحكومية : يمكن أن تلعب هذه المنظمات دوراً هاماً كوسيط بين هيئة تجديد الأحياء وبين المجتمع ، كما يمكن أن تؤدي دور الإشراف الفنى والقانونى ، وأن تشارك بالرأى فى أعمال التصميم والتنظيم والإدارة .

كما يجب الإستعانة بالجمعيات العلمية المختصة بالمشاركة فى دراسة وتنفيذ السياسات والإحتياجات ومناهج التنفيذ المختلفة بالإستعانة بتجارب الدول الأخرى مع الإلتزام بما يتفق والواقع المحلى .

٥- المستثمرون : يمكن الإستعانة بجهود المستثمرين وخبراتهم فى تنمية المواقع وتسويق الأراضى ، كما يمكن أخذ رأيهم فى إدارة المواقع الجديدة ونقل الأنشطة والإستثمارات إليها .

٦- أصحاب المشروعات الإقتصادية التى يتم إزالتها من الموقع القديم : يجب مناقشة أصحاب هذه المشروعات سواء من الناحية القانونية أو غيرها وتشجيعهم على نقل أنشطتهم إلى التجمع الجديد .

الأجهزة الإدارية

يجب أن يتم تجديد الأحياء من خلال خطة متكاملة لمشروعات التطوير والإرتقاء بالمناطق العشوائية وإزالة المناطق المتهاكة ، وذلك فى إطار الإستراتيجية الخاصة بالتنمية العمرانية لكل إقليم ومحافظة ومدينة من خلال وضع خطط وبرامج تنمية متكاملة تهدف إلى تحقيق الإستخدام الأمثل للإمكانات والموارد المتاحة للإدارة المحلية والسكان ، ولتحقيق ذلك يجب إنشاء الأجهزة الإدارية والبرامج الآتية :

أولاً : على المستوى القومى إنشاء هيئة (جهاز مركزى) لتجديد الأحياء*

يتولى هذا الجهاز المسئوليات الآتية :

- ١- رسم السياسة الثابتة لمشروعات تجديد الأحياء .
- ٢- وضع المعايير التى يتم على أساسها تنفيذ مشروعات الإزالة وإعادة التوطين .
- ٣- وضع المعايير التى يتم على أساسها اختيار أولويات مناطق التطوير ، وأولويات تنفيذ برامج التنمية بمواقع التطوير المختارة .
- ٤- تقييم وإعتماد خطط التطوير ومراحل تنفيذ المشروعات المقدمة من المحافظات .
- ٥- وضع أسس ومعايير تقييم المشروعات .
- ٦- تنظيم الدورات التدريبية للكوادر المحلية المسنولة عن وضع السياسات والبرامج التنفيذية لمشروعات تجديد الأحياء ، والإستعانة بالخبرات المحلية والدولية فى برامج التدريب .

* ماجدة متونى : العشوائيات بين الإزالة والتطوير . ندوة العشوائيات ١٥ - ١٧ مايو ١٩٩٤ . جمعية الإرتقاء بالبيئة بالقاهرة ١٩٩٤ .

٧- التنسيق بين أجهزة الدولة المسنولة عن الحد من النمو العشوائى ومنع التعدى على أملاك الدولة .

٨- حل المشاكل المترتبة على إعتراف الدولة بشرعية المناطق العشوائية .

٩- التنسيق بين المحافظات من أجل تبادل الخبرات والتجارب فى مجال مشروعات التطوير .

ثانيا : على مستوى المحافظة*

تتولى كل محافظة من خلال هيئة أو جهاز مستقل ذو كفاءة رسم السياسات المستقلة لمشروعات تجديد الأحياء ، والأولويات ومراحل التنفيذ ، وكذا التنسيق بين خطط التطوير والإزالة وإعادة التوطين وإعادة التأهيل للأحياء القديمة والمجتمعات العمرانية الجديدة ، ويجب إنشاء جهاز مستقل وتكون مسؤوليته :

١- الإشراف على تخطيط وتنفيذ مشروعات تجديد الأحياء ووضع أولوياتها والتنسيق فيما بينها وتكون له ميزانية مستقلة .

٢- دراسة الجوانب المختلفة لكل منطقة ثم تحديد الوسيلة المناسبة للإرتقاء بها طبقا لظروف كل منطقة وخصائصها البيئية والعمرانية والإقتصادية ، على أن تكون سياسة الإزالة وإعادة التعمير فى أضيق الحدود .

٣- الحصول على الدعم المالى والفنى من هيئات الدولة المعنية بمشروعات تجديد الأحياء ، وكذا دعم الجهات المحلية مثل جمعيات تنمية المجتمع والمنظمات غير الحكومية والصندوق الإجتماعى للتنمية .

٤- يفضل تجزئة المشروعات الضخمة إلى وحدات أصغر ، يتم تنفيذها على مراحل متتالية ، بحيث يسهل إدارتها وتوفير الإمكانيات اللازمة لنجاحها مع الإستفادة من تقييم كل مرحلة فى رفع كفاءة المرحلة التالية، وتفادى الأخطاء السابقة .

ثالثا : على مستوى المدينة

يتم تخطيط وحدة إدارية تضم ممثلين للسكان بحيث يشارك الأهالى فى جميع مراحل التخطيط والتنفيذ من خلال حثهم على التعبير عن مشاكلهم ، وترتيبها حسب أولوياتها ، ومناقشة إقتراحاتهم ، وكذا حثهم على المشاركة بالجهود الذاتية فى مجالات العمل المختلفة ، حتى يكون دور الإدارة المحلية فى المبادرة وإعطاء قوة الدفع والإشراف والرقابة ، بينما يكون دور المجتمع المحلى إستمرارية العمل فى هذه المشروعات بالجهود الذاتية سواء بالمشاركة أو بالعمل أو بالرأى .

رابعا : على مستوى المشروع

١- يتم إعداد البرامج التنفيذية بعد تسجيل الوضع العمرانى القائم ، وإجراء مسح إجتماعى وإقتصادى شامل ، وإعداد دراسة جدوى إقتصادية لبرامج التطوير المقترحة .

* ماجدة متونى : العشوائيات بين الإزالة والتطوير . المرجع السابق .

- ٢- وضع برامج زمنية واقعية لتنفيذ برامج التنمية العمرانية والبشرية تتلاءم مع مصادر التمويل المتاحة الحكومية والأهلية .
- ٣- ابتكار مصادر التمويل الذاتية للمشروع من خلال مشاركة السكان أو بيع قطع الأرض المتميزة بالموقع .
- ٤- برامج التنمية البشرية : هي المحور الرئيسى لنجاح مشروعات تجديد الأحياء ، وتحقيق التنمية البيئية المتواصلة ، وتشمل برامج لنشر الوعى البيئى من خلال الممارسة ، وتساعد برامج محو الأمية والدورات التدريبية للشباب على خلق كوادر محلية قادرة على المشاركة الفعالة فى مشروعات التطوير وقادرة على الحفاظ على البيئة وصيانتها بعد الإنتهاء من مرحلة التطوير .
- ٥- التنمية الإقتصادية وتنشيط موارد السكان : لا ينحصر دور مشروعات التطوير على توفير المسكن الملائم والمرافق والخدمات فحسب ، إنما يمتد دورها ليشمل دعم التنمية الإقتصادية وتنشيط موارد السكان من خلال برامج التدريب على الصناعات الحرفية والبيئية والصناعات الصغيرة الملائمة لطبيعة الموقع وإمكانيات السكان وإعداد دراسة جدوى لتسويق المنتجات .

المنظمات غير الحكومية
ودورها فى مشروعات تجديد الأحياء
Non- Government Organizations

المنظمات غير الحكومية هى جميع الهيئات التى لا تتبع الأجهزة الحكومية بمختلف مستوياتها ، وغالبا ما تضم كثير من الخبراء والمتخصصين فى مختلف المجالات ، وهدفها الرئيسى المساعدة فى تحقيق أهداف تنمية المجتمعات الفقيرة ، وهى منظمات ليس من أهدافها الربح أو الإنتفاع بالمساعدات التى تقدمها ، وعادة ما تنشط هذه المنظمات فى مجال توفير التمويل اللازم لمشروعات التنمية وتقديم الخدمات الفنية والتنظيمية فى مجالات متخصصة بأساليب تميل إلى المرونة ودعم مشاركة المواطنين والمنظمات الأهلية الأخرى فى عمليات تخطيط وتنفيذ مشروعات التنمية .

وتتواجد هذه المنظمات على مختلف المستويات المحلية والإقليمية والقومية وحتى على المستوى الدولى، وغالبا ما تقوم المنظمات المتواجدة على المستوى الدولى أو القومى بتقديم المساعدات والدعم للمنظمات المتواجدة على المستويات الأقل ، من خلال توفير المعلومات أو التدريب أو المشاركة فى توفير مصادر التمويل اللازمة لتنفيذ مشروعات التنمية* .

وفى الفترة الأخيرة تزايد دور المنظمات والهيئات غير الحكومية فى تنمية المجتمعات العمرانية ذات المستويات المتدنية ، حيث ظهر عدد كبير من هذه المنظمات ساهمت مع الحكومات والإدارة المحلية والبلديات فى مشروعات الإرتقاء وتحسين البيئة العمرانية للمناطق المتدهورة بالمدن الكبرى .

ثم بدأت تظهر هذه المنظمات فى الدول النامية وتزداد أهميتها مع عجز الدولة عن تقديم الخدمات المناسبة وبعد إدراك عدم قدرة الحكومات على الإضطلاع بعبء تخطيط وتمويل وتنفيذ كل مشروعات التنمية الحضرية للمجتمعات الفقيرة نظرا لضعف إمكانياتها المادية بالإضافة إلى ضعف الجهاز الإدارى ، إلا أن قيام هذه المنظمات غير الحكومية بهذا الدور فى الدول النامية وخاصة فى مجال تجديد الأحياء لم يحقق الفائدة المرجوة منه حتى الآن ، ويرجع ذلك لعدة أسباب منها صعوبة التعاون المتكامل بين الحكومة على مختلف مستوياتها وبين المنظمات والإتحادات الأهلية والقطاع الخاص الإستثمارى .

ويتضح من هذا أن هدف أى تعاون يقوم بين الجهات المشاركة فى عمليات تجديد الأحياء ، لابد أن ينبع من الرغبة فى رفع مستوى معيشة الطبقات الفقيرة وتسهيل حصولها على المصادر المالية ، التى يمكن أن تساهم فى تنمية حالة المعيشة المتدهورة ، وتظهر أهمية هذا التعاون فى ضوء تعثر كثير من المشروعات الحكومية لتنمية الحضر بالرغم من توفر التمويل والقوى العاملة والدعم القانونى والتشريعى .

* مصطفى كمال مدبولى : دور المنظمات غير الحكومية فى تدعيم تنمية المجتمعات العمرانية . ندوة العشوائيات

وعلى الجانب الآخر فإن مشروعات المنظمات غير الحكومية (والتي غالبا ما تحوى على الجانب الإبداعي والمرن فى الإستفادة من المصادر المتاحة) فإنها غالبا ما تكون ذات مقياس صغير Small Scale Projects ، وكثيرا ما تفشل هذه المشروعات الصغيرة فى النمو والتحول إلى مشروعات وبرامج على مقياس أكبر ، نتيجة إعتقاد هذه المنظمات على مصادر تمويل غير دائمة وقصيرة الأجل من الهيئات الأجنبية ، ومن هنا تظهر أهمية التعاون وتجميع الإمكانيات والخبرات التى تتميز بها كل جهة لإمكان الوصول إلى مدخل فعال لتنمية المجتمعات العمرانية .

المستوى الإجتماعى

إن تحسين الحالة الإجتماعية لسكان المناطق العشوائية يرتبط ارتباطا مباشرا بتحقيق التنمية ، ويمكن تشجيع المشاركة الشعبية فى تنمية هذه المجتمعات من خلال تحفيز السكان على إبداء آرائهم فى الإحتياجات والأولويات الضرورية لتحسين مستوى معيشتهم ، وكذا تأهيل السكان للمهارات المختلفة المطلوبة ، كما يمكن لهذه المنظمات أن تلعب دورا رئيسيا فى هذا المجال عن طريق توفير بعض الخدمات الإجتماعية مثل * :

- إعداد برامج محو الأمية والمساعدة على إنشاء المدارس .
- دعم دور المرأة عن طريق زيادة توعيتها بدورها المؤثر على التنمية وكيفية زيادة فاعليته لتحقيق التنمية المطلوبة .
- توفير رعاية صحية أولية عن طريق حملات توعية وإنشاء وحدات علاجية .
- توفير المناطق الترفيهية للأفراد فى النسيج العمرانى العشوائى .
- إنشاء دور عبادة لترسيخ القيم الدينية الفاضلة .
- تحقيق إستقرار إجتماعى عن طريق برامج توعية ضد أخطار الإدمان والأعمال المنافية للأداب .

المستوى البيئى والعمرانى

تفتقر معظم المناطق العشوائية للبنية الأساسية من مياه وصرف صحى وإنارة ورصف وخدمات تعليمية وصحية وترفيهية وغيرها ، هذا بالإضافة إلى أنه بالرغم من أن كثير من هذه المناطق مشيد من الهياكل الخرسانية أو مبانى وأسقف خرسانية ، إلا أنها مبانى سكنية غير صحية فى غالبيتها ولا تطابق الإشتراطات الهندسية من ناحية التهوية والإضاءة والمرافق ، والدور الأكبر من إستثمارات الدولة لتطوير هذه المناطق يقتصر على توفير شبكات البنية الأساسية مثل شبكة المياه والصرف الصحى والإنارة ورصف بعض الطرق الرئيسية .

* زكى بديع خيرى : دور المؤسسات غير الحكومية فى تطوير المناطق العشوائية . ندوة العشوائيات

ويمكن للمنظمات غير الحكومية أن تلعب دوراً ريادياً في توجيه الجهود من أجل تحقيق تنمية بيئية شاملة في هذه المناطق لتحسين الشبكات الداخلية لمساكن ورفع القمامة معالجة النفايات ومساعدة الأسر في الحصول على التمويل اللازم لإصلاح وتحسين الوحدات السكنية ، ويعتبر هذا المجال من أكثر المجالات فائدة وفاعلية حيث تقوم المنظمات غير الحكومية بدور الوسيط بين الحكومة والمواطنين لتحقيق أهداف الطرفين من عملية التنمية .

المستوى الإقتصادي

يعتبر توفير الإستثمارات اللازمة لعمليات تطوير المناطق العشوائية من أهم المهام التي يمكن أن تقوم بها هذه المنظمات عن طريق إتصالاتها بهيئات التمويل المختلفة ، وفي الوقت نفسه رفع المستوى الإقتصادي للمنطقة ككل ، فمن المشروعات التي يمكن للمنظمات القيام بها في هذا المجال :

- توفير فرص عمالة جديدة داخل المنطقة عن طريق إستخدام العمالة المتوفرة وتشغيلها في مشروعات التطوير .
- المساعدة في مجال إنشاء المشروعات الصغيرة التي تحقق رفع المستوى المعيشي الإقتصادي للفرد والأسرة داخل هذه المناطق .
- التدريب الفني للأفراد على حرف ومهن جديدة تؤهلهم للحصول على فرص عمل .
- مساعدة الأهالي على إيجار أراضي الدولة بسعر رمزي لمدد طويلة مقابل الإنتفاع بها من قبل السكان وتقنين حيازتها .

البحوث وأعمال التدريب

تقوم أعداد كبيرة من المنظمات غير الحكومية بأعمال التدريب الفني والأنشطة البحثية الخاصة بعملية تنمية البيئة المعيشية للطبقات الفقيرة بدلا من الهيئات الحكومية ، فإدراك هذه المنظمات لإحتياجات وأولويات الطبقات الفقيرة لخبراتهم الطويلة في العمل مع هذه الطبقات ، جعلت العديد من هذه المنظمات مصادر قيمة للأفكار والمعلومات لكيفية التعامل بصورة فعالة مع مشاكل تلك المناطق العشوائية ، وبهذا يمكن أن تقوم هذه المنظمات بدور رائد وفعال في مجال البحث والتدريب لتنمية المجتمعات الحضرية المتدهورة .

التمويل Financing

مشروعات تجديد الأحياء مكلفة للغاية ، وتعتبر مشكلة توفير المال اللازم لمشروعات تجديد الأحياء بالنسبة للأجهزة الحكومية والمحلية مشكلة أساسية ، خصوصا إذا أخذ في الاعتبار النظرة إلى مشروع الإرتقاء على أنه ضمن قطاع الخدمات التي ليس لها مردود مباشر أو سريع ، وكذلك إذا أخذ في الاعتبار عدم وجود التمويل الكافي لتمويل هذه المشروعات خصوصا مع تكلفتها الكبيرة نسبيا ، والتخطيط السليم الفعال قد يجعل المشروع رابحا فقد تكون أحد المشاكل الرئيسية وجود مسطحات من البرك أو مقالب القمامة داخل موقع المشروع ، وهذه تمثل مشكلة أساسية ولكن إذا أخذ في الاعتبار ردم هذه البرك وتنظيف المنطقة، فإنه بهذا الوضع نعمل على تحسين البيئة العامة ، وكذلك نحصل على مسطحات من الأرض يمكن إستغلالها لأعمال التنمية المختلفة بالمشروع ، بل يمكن أن تدر عائدا لو بيعت هذه الأرض وإستغل عاندها في تمويل بعض أعمال الإرتقاء الأخرى في منطقة المشروع .

ويمكن تحديد مصادر تمويل مشروعات تجديد الأحياء في الآتى :

١- التمويل الذاتى : المقصود بذاتية تمويل مشروع تجديد الأحياء هو البحث عن إمكانية إستغلال العناصر والمكونات القائمة والطاقات الكامنة فى المشروع ، للحصول من خلال تنفيذه على تمويل ذاتى ، ومشروع التجديد الناجح هو القادر على إستتباط أكبر قدر ممكن من التمويل الذاتى لتنفيذ الأعمال * . ويمول المشروع نفسه من خلال عمل مشروعات ذات عائد إقتصادى مثل عمل مشروع تقسيم أراضى لأمالك الدولة للإسكان أو إنشاء منطقة صناعية أو إقامة مشروعات إسكان أو إنشاء محلات تجارية أو صناعية أو ترفيهية للأهالى وذلك لتوفير عائد إقتصادى للمشروع .

٢- مساهمات الشركات والهيئات والأفراد : تأخذ هذه المساهمات أشكالا عدة قد تكون مالية أو عينية أو على شكل مجهود من الأفراد ، وغالبا ما تكون هذه المساهمات فى مجال الخدمات والبيئة ، وفى مجال الخدمات تقوم بعض الجمعيات الإجتماعية أو الدينية أو الأفراد أو الشركات العاملة بالمنطقة بإقامة بعض الخدمات وتقديمها للجهة المختصة للإشراف عليها ، وقد يقومون بإستكمال أجزاء منها ، أو تقديم تبرع مالى لإقامتها ، ومن أمثلة هذه المشروعات المساجد والمدارس والوحدات الصحية وساحات الشباب ... أما فى مجال البيئة فيقوم الأفراد بردم البرك وتمهيد الطرق وجمع القمامة والتشجير

٣- دعم الحكومة المركزية : وهى المساهمة التى تقدمها الجهات الحكومية للمشروع ، هذا بالإضافة إلى ما

* عبد الباقي إبراهيم : الجوانب التنظيمية والإدارية فى عمليات الإرتقاء . الدورة التدريبية الثالثة لعام ١٩٩١ -

وموضوعها الإرتقاء بالبيئة العمرانية فى المناطق الحضرية والريفية - مركز الدراسات التخطيطية والعمرانية -

القاهرة ١٩٩١ .

تقدمه بعض الجهات الحكومية من مساهمات مالية دعماً لأنشطة معينة يقوم بها مشروع تجديد الحي في منطقة المشروع .

٤- مساهمات خارجية دولية : عبارة عن مساهمات من جهات دولية مثل منظمات الأمم المتحدة أو البنك الدولي وأجهزة وبرامج المعونة المختلفة الأمريكية والألمانية والفرنسية والحصول على معونات هذه الجهات يكون تابعا لسياسة الدولة وموافقتها .

٥- البنوك : تقدم قروضا بفوائد بسيطة وبشروط ميسرة .

موضوعات يجب أخذها في الاعتبار في برامج التمويل

- تكلفة إعادة توطين السكان الذين ستزال مساكنهم يجب أن تمول من الأطراف المستفيدة من تنمية الموقع القديم .
- يجب أن تشمل دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع كل من ثمن الأرض بالموقع الجديد ، وتكلفة إنشاء المساكن والمرافق والخدمات وكذا الدعم المالي والاجتماعي للأسر المنقولة .
- الحالات التي تطلب تأجيل الدفع من الأسر المنقولة يجب تخفيض عددها لأقل ما يمكن ، من خلال التأكد من دخل الأسرة ، مع الأخذ في الاعتبار أن فرص الكسب تكون أقل في المجتمع الجديد .
- يمكن فتح قروض للحرفيين في التجمع الجديد وذلك بعد توفير ضمان لكل قرض ، ويمكن الإستعانة بالمنظمات الدولية والصندوق الاجتماعي والمنظمات غير الحكومية في هذا الصدد .

الصناعات الصغيرة والحرفية واليدوية
ودورها فى تنمية التجمعات العشوائية
Small Industries

تمثل تنمية المجتمعات العشوائية إجتماعيا وإقتصاديا أهمية خاصة فى خطة التنمية الشاملة ، وتحتاج تنمية هذه المجتمعات - بجانب تحسين البنية الأساسية والبيئة العمرانية - تحسين مستوى السكان صحيا وإجتماعيا وإقتصاديا ، ويستلزم هذا ضرورة وجود خطة متكاملة للتنمية تشمل الأهداف والسياسات الكفيلة بضمان هذه الخطة* ، وتتمثل أهم ركائز التنمية الإقتصادية فى العمل على زيادة الإنتاج وخلق فرص عمل جديدة وتقليل نسبة البطالة ، وذلك بهدف رفع مستوى الدخل وتحسين مستوى المعيشة ، وتعتبر الصناعات الصغيرة والحرفية واليدوية أحد المداخل الهامة لتحقيق التنمية الإقتصادية بالدول النامية بصفة عامة ، وبالمجتمعات المتدنية والعشوائية بصفة خاصة .

وتعرف الصناعات الحرفية واليدوية بمصر بأنها الصناعات التى يعمل فى المنشأة أقل من ١٠ مشغلين ، أما الصناعات الصغيرة فهى الصناعات التى يعمل فى المنشأة بين ١٠ - ٥٠ مشغل . والصناعات الحرفية واليدوية هى تلك الصناعات التى تعتمد أساسا فى تصنيعها على اليد والآلات والأدوات البسيطة ، وتقوم أساسا بخدمة المجتمع وتغطية إحتياجاته اليومية ، ولا يقبل عليها المجتمع ما لم تكن متمشية مع أذواقه وإحتياجاته ، وتنقسم الصناعات الحرفية والبيئية إلى أربعة أنواع هى : الصناعات البيئية - الصناعات المنزلية - الصناعات الريفية - الحرف المختلفة .

كما تقسم الصناعات الحرفية واليدوية إلى :

١- صناعات يدوية فنية : وهى الصناعات التى يظهر فيها فن الصانع وشخصيته الخلاقة ولها رسوماتها وتصميماتها التقليدية المتوازنة ، وتحتاج إلى تدريب طويل ، ومن أمثلتها صناعات السجاد والكليم والنسيج اليدوى والفخار والعاج والذهب والفضة .

٢- صناعات يدوية لخدمة المجتمع : وهى التى تغطى إحتياجاته فى إستعمالاته اليومية كصناعة الخبز والحلوى والتجارة والسباكة وإصلاح الأجهزة المنزلية .

وتتميز الصناعات الصغيرة بخصائص كثيرة تجعلها أكثر ملاءمة لتنمية المجتمعات العشوائية ، وأهم هذه الخصائص :

- تكلفتها الإستثمارية صغيرة نسبيا بالمقارنة بغيرها من الصناعات المتوسطة والكبيرة .
- لا تحتاج غالبا إلى عمالة ذات مهارة عالية أو مستوى تعليمى مرتفع .

* هدى محمد صالح النمر : الصناعات الصغيرة ودورها فى تنمية المجتمعات البشرية، ندوة العشوائيات

- إمكانية مشاركة جميع افراد الأسرة فى هذه الصناعات فى أى وقت مع إستيعابها لأعداد كبيرة نسبيا من العمالة .
- تعتمد كثير من هذه الصناعات على المواد الخام المحلية ، وعلى إعادة إستخدام الخامات التالفة أو بقايا الخامات والمنتجات الثانوية لبعض الزراعات والصناعات .
- وأوضحت كثير من الدراسات على إرتفاع الكثافة السكانية فى غالبية المجتمعات العشوائية وإنخفاض دخل الفرد وإرتفاع نسبة البطالة ، وإرتفاع معدلات التسرب من المدارس وإنخراط الأطفال فى الأعمال الحرفية التى لا تتناسب مع أعمارهم ، كما أوضحت إحدى هذه الدراسات أن صناعة المعادن تحتل المرتبة الأولى من حيث حجم عدد الأطفال الذين يعملون بها ، يليها الحدادة والبرادة والنجارة والسمكرة والخراطة وجمع القمامة .
- ويبرز الدور الهام الممكن للصناعات الصغيرة فى تنمية تلك المناطق العشوائية حيث تساعد من خلال إستغلالها للموارد المتاحة على إيجاد سوق لهذه الخدمات ، وتزويد الأفراد من ذوى القدرات الإقتصادية المحدودة بغرض التشغيل والإستثمار وبالتالي رفع الإنتاجية ، ومن ثم توفير دخل مناسب يساعد على تحسين مستوى المعيشة ، وهو الهدف المنشود من التنمية ، كما تساعد الصناعات الصغيرة على خلق وصقل المهارات الفنية والإدارية اللازمة لعملية التصنيع ، كما أنها تعمل على دعم وتكليف التكامل مع الصناعات المتوسطة والكبيرة .
- ويتم النهوض بالصناعات الصغيرة بالمناطق العشوائية عن طريق :
- ١- إجراء المباحث الميدانية والدراسات التفصيلية عن المواد المتاحة بتلك المجتمعات وبالمناطق المحيطة ، وتحديد نوعية الصناعات التى تلائم كل منطقة .
- ٢- وجود جهة مختصة تقوم بعمل دراسات الجدوى المالية والإقتصادية للمشروعات حتى يمكن تحديد الأولويات .
- ٣- تدعيم دور المشاركة التطوعية فى نشر الوعى بأهمية دور المشروعات الصغيرة فى التنمية والمساهمة فى إعدادها وتنفيذها ، على أن تمارس تلك المشاركة من خلال القنوات والأجهزة المعنية كأجهزة الإدارة المحلية وجهاز الحرفيين وجمعيات تنمية المجتمع .
- ٤- إنشاء صندوق لدعم الصناعات الصغيرة بالمناطق العشوائية يمول من الحكومة ومن المساعدات ومن القروض التى تقدمها الهيئات الأجنبية لهذا الغرض ، يقدم الصندوق قروضا بفائدة رمزية وبشروط ميسرة .
- ٥- وضع خطة لتسويق المنتجات المحلية للصناعات الصغيرة مثل توفير شبكة المراكز التسويقية المحلية للصناعات الصغيرة .
- ٦- تنمية الطاقات الكامنة والمهارات الموجودة فى المناطق العشوائية عن طريق برامج تدريبية تعد أساسا لهذا الغرض .

ومن الطبيعي أن تتباين طبيعة المشروعات الصغيرة بالمناطق العشوائية - من حيث نوعية الإنتاج ومستوى الفن التكنولوجي المستخدم - طبقاً لإعتبارات عدة أهمها حجم ونوعية المواد الخام والموارد المتاحة بالبيئة والقدرات والمهارات ونوعية الأسواق المستوعبة ، كما قد تستبعد بعض الصناعات من التواجد بهذه المناطق ، التي تستلزم إشتراطات صحية معينة كالصناعات الغذائية أو الملوثة للبيئة .

مكتب إرشاد وإستشارات

ينشأ مكتب على مستوى المناطق العشوائية لتقديم خدماته الإرشادية والإستشارية في هذه

المجالات :

- ١- إرشادات فنية في مجال مشاكل الإنتاج وطرق إستعمال الآلات وصيانتها .
- ٢- تعريف المشتغلين بالصناعات الصغيرة بمصادر الحصول على الخامات بمختلف أنواعها وما يلزمها كل صناعة .
- ٣- إرشاد أصحاب الصناعات الصغيرة إلى كيفية الحصول على البيانات المختلفة الخاصة بالإنتاج والتسويق .
- ٤- التوجيه والإرشاد في طرق الحساب السليم للإنتاج ووسائل خفض التكاليف والطرق البسيطة لمسك الدفاتر الحسابية وطرق التشغيل .
- ٥- إرشاد المنتج عن مصادر الإقراض الصناعي .
- ٦- تعريف المنتجين بإحتياجات السوق ورغبات المستهلك من مختلف المنتجات .
- ٧- تنظيم صغار الصناع في جمعيات تعاونية إنتاجية توفر لهم الخبرة .

المشاركة الشعبية Citizen Participation

تستهدف مشروعات تجديد الأحياء أولاً وأخيراً المجتمع ، وبالتالي يجب أن تكون هذه المشروعات قادرة على إستقطاب وإجتذاب المجتمع بموقع المشروع بكافة مستوياته أو فئاته أو أعمارهم المختلفة ، وذلك المشاركة فى مجالات العمل المختلفة ، وهنا يكون دور الدولة فى المبادرة وإعطاء قوة الدفع والإشراف والرقابة ، بينما يكون دور المجتمع المحلى فى دفع إستمرارية العمل سواء بالمشاركة بالعمل أو الرأى أو التوجيه أو التوعية أو التدريب أو التمويل إلخ .

ومن الجدير بالذكر أن مشاركة الدولة كقوة دفع وإشراف مع المجتمع المحلى ، يجعل الدولة قادرة على أن توجه عددا أكبر من مشروعات تجديد الأحياء فى الوقت نفسه وبتكلفة وأعباء أقل .

ومشاركة المجتمع فى مشروعات التجديد هو الضمان الأكبر لنجاح المشروع سواء فى تحقيق الإرتقاء الإجتماعى بضمان تقبل الناس لمتطلبات التحول الإجتماعى المستهدف فى المشروع أو توليد الإلتواء فى السكان ، وبالتالي يضمن تجاوب المجتمع ورعايته لأعمال الإرتقاء فى المجالات المادية المرتبطة بالبنية الأساسية أو الخدمات أو الكتلة المبنية أو البيئة العامة ، وإيجاد روح الإلتواء هذه ، هى الضمان الأكبر لضمان حسن إستخدام المعونات المادية ، مما يؤدي إلى خفض مشاكل سوء الإستخدام وبالتالي تقليل تكلفة أعمال الصيانة والإصلاح والإحلال المبكر .

وكمثال لذلك يمكن إستغلال طاقات الشباب وطلاب المدارس فى إصلاح البيئة سواء فى ردم البرك والمستنقعات أو جمع المخلفات والقمامة أو فى تجميل الطرق والممرات ، وهذه الأعمال تحتاج إلى مهارة فنية قليلة وقوة عضلية ، ويمكن جذب عدد كبير من الشباب يؤدي من ناحية إلى خفض تكلفة المشروع ، ومن ناحية أخرى يؤدي إلى إستغلال طاقات الشباب المعطلة خصوصا فى أيام العطلات وإيجاد روح الإلتواء ، وبهذا تحقق عاندا إجتماعيا .

ومشاركة المجتمع من أجل توفير المأوى والإرتقاء ، لا يصح أن يقتصر على الجهود الذاتية فى البناء بل ينبغى أن يكون أشمل وأعم ، فنقوم المشاركة على المبادئ الآتية* :

١- المشاركة هدف فى حد ذاتها : فمن حق الأهالى وواجبهم أن يشاركوا فى تخطيط وتنفيذ وإدارة المشروعات التى تؤثر على حياتهم .

٢- لو شارك الأهلى فى تخطيط وتنفيذ مشروعات تجديد الأحياء بإستغلال مواهبهم ومهاراتهم وبالموارد غير المستغلة ، فسوف يسهل ذلك عملية التنفيذ ، ويؤثر على النتائج ، فتكون إستجابة لإحتياجات

* سوسن المسيرى : المشاركة الشعبية فى نسق الإيواء فى مصر . المؤتمر الثالث للمعماريين المصريين إيواء من لا

وأولويات المستفيدين ، كما تصبح الإدارة الصيانة أفضل بعد التنفيذ .

٣- المشاركة فى حل مشاكل المأوى تحفز النشاط الذاتى وتشجع الناس على توسيع دائرة المساهمة فى مجالات أخرى ، إن المشاركة تبنى روح الإعتماد على الذات وروح التعاون فى المجتمع وهى عملية تعليمية يصبح الأهالى بمماسستها قادرين على تحديد مشاكلهم ومواجهتها بإيجابية .

منهج المشاركة الشعبية

يعتمد المنهج على تحسين مناطق الحضر عن طريق المشاركة الشعبية للمنتفعين لتحقيق إحتياجاتهم بالشكل المنشود من جانبهم بأقل تكلفة ، مع الإعتماد على المبدأ التطوعى والذى يجب تطويره وفيما يلى بيان هذا الإطار وأهميته* :

- ١- وضع قواعد معينة تحدد كيفية المشاركة الشعبية فى عملية تحسين وتنمية البيئة الحضرية .
- ٢- تحديد الحد الأدنى للشروط الواجب توافرها فى مشروعات التنمية مثل إتفاق وجهات النظر بين المسؤولين والسكان لتوفير الثقة فى السكان ، والتوفيق بين أولويات متطلبات المستخدمين من وجهة نظرهم ووجهة النظر الرسمية ، وقابلية تنفيذ الأفكار للإستثمار طاقات السكان فى المشاركة .
- ٣- إعادة توجيه المؤسسات والهيئات القائمة بالفعل وخلق أنماط جديدة من الأنشطة والمؤسسات لإحداث التغيير والتجديد .
- ٤- يوفر الإطار مجالات تطوعية عديدة أمام المهتمين سواء الأجهزة الحكومية أو الهيئات الأخرى كالمكاتب الإستشارية .
- ٥- ظهور أدوار يجب القيام بها تنتظر المتطوع سواء فرد أو جماعة أو هيئة لتكون المولدة للأفكار .
- ٦- كافة المقترحات وخطط التطوير والإرتقاء يجب أن تتم بالتفاعل والتكامل مع السكان والتعاون معهم ، وأن تتم صياغة ما يقترحوه فى إطار ما تسمح به المعايير التخطيطية والقوانين المعمول بها أو تطويرها بما يلائم ظروف هذه المناطق .
- ٧- التعامل مع كل حالة بمفردها والتأكيد على مشاركة السكان الفعلية فى الأعمال التنفيذية مع الأخذ فى الإعتبار أن ما ينطبق على منطقة قد ينطبق على منطقة أخرى فى بعض الحالات .

وأطراف عملية المشاركة هم : متخذو القرار - الفنيون - السكان :

متخذو القرار : وهم ممثلوا الحكومة ، وتختلف تنفيذ القرارات من منطقة لأخرى حسب أهمية المنطقة ، وطبقا للنظام وما تتمتع به السلطات المحلية من سلطة إتخاذ القرار ، وتتحكم الدولة بأسلوب مباشر أو غير مباشر فى القرارات الخاصة بتجديد الأحياء ، وتأخذ الحكومة المبادرة فى حث المواطن على المشاركة الشعبية .

* محسن محمد قاسم: تدهور الأحياء الحضرية داخل القاهرة . ندوة جمعية المهندسين ١٥ ١٦ يوليو ١٩٩١ القاهرة

الفنيون : ويعنى بهم المتخصصون من مهندسين ومخططين واجتماعيين واقتصاديين وقانونيين .

السكان : وهم أهم طرف فى عملية المشاركة ، ويصعب تحديد الفئة الممثلة للسكان ، حيث لا يمكن أن يتم التحاور مع كل السكان وإشراكهم فى إتخاذ القرار ، وإنما يتم إختيار ممثلين لهم ، وغالبا ما يتولى بعض السكان تجميع أنفسهم تلقائيا للمشاركة فى إتخاذ القرار ثم مواجهة المعارضين الذين غالبا ما تكون آراؤهم لمصالح شخصية وليست لمصالح المجتمع ، وقد يمتنع بعض السكان عن المشاركة نظرا للحواجز الثقافية بين بعض السكان من جهة ، والمنفذين ومتخذي القرار من جهة أخرى ، وكذلك قد يمتنع بعض السكان عن المشاركة إعتقادا منهم فى عدم جدوى المشاركة .

مستويات المشاركة الشعبية

تختلف مستويات - مراحل - المشاركة تبعا لحجم المنطقة ومستوى المشاكل ، وغالبا ما تكون المشاركة مباشرة من السكان أو عن طريق تشكيل مجموعات عمل للتعاون مع متخذي القرار والفنيين فى تجديد المنطقة ، وتتدرج المشاركة الشعبية تبعا لمرحل تطور المشروع ، والذي يمر بالمراحل الآتية :

- ١- مرحلة المسح الميدانى والدراسات : وتكون المشاركة عن طريق توضيح المشكلة للسكان والعوامل التى تؤثر عليها حتى يمكن أخذ ذلك فى الإعتبار عند إعداد المقترحات ، وكذلك يمكن للسكان المساهمة فى عمليات الرفع المساحى للعمران والحصص الإجتماعى للسكان تحت إشراف الجهة المسنولة عن المشروع.
- ٢- مرحلة إعداد مشروع التجديد : وتكون المشاركة عن طريق تشكيل مجموعات لمناقشة الإقتراحات التى أعدت بمعرفة الفنيين لتجديد المنطقة وإيداء الآراء ، وتوضح المشاكل الإجتماعية التى قد تنشأ نتيجة بعض الحلول المطروحة ، إلى أن يتم الوصول إلى خطة عمل ، يوافق عليها سكان المنطقة مبدئيا .
- ٣- مرحلة تنفيذ المشروع : تأخذ المشاركة الشعبية عدة أشكال ، فيمكن أن تشكل مجموعات تساعد الفنيين على تطبيق التخطيط على الطبيعة ، ومجموعات أخرى تساعد باقى سكان المنطقة على أسلوب التعامل مع الجهات المنفذة ، ومجموعات تساعد فى الرقابة على تنفيذ المشروع طبقا للخطة الموضوعة .
- ٤- مرحلة ما بعد التنفيذ : وهى أهم مراحل المشروع وهى خاصة بصيانة ما تم تنفيذه وإستمرارية الإرتقاء بالمنطقة حيث تظهر مجموعة من السكان تكونت لديها خبرة توعية المشاركين فى مراحل المشروع المختلفة ، تقوم هذه المجموعات بمتابعة الرقابة على إستمرارية الإرتقاء وعدم الرجوع بالمنطقة إلى الوراء إلى مرحلة التخلف (مرحلة ما قبل تنفيذ المشروع) .

المشاركة الشعبية فى مصر

إذا أردنا معرفة مدى المشاركة الشعبية فى حل مشاكل الإسكان وتجديد الأحياء ، فيوجد أمامنا

نموذجان على طرفى النقيض هما :

النموذج الأول : وهو أسلوب النظام الحكومى وهو إتخاذ السلطة القرار وتوفير الإحتياجات .

النموذج الثانى : وهو أسلوب غير الرسمى وفيه يقوم الأهالى باتخاذ القرار وتوفير الاحتياجات بمعرفتهم .
ثم إستحدث أخيرا نمودجا ثالثا ملخصه أن يتخذ السكان القرار وتشارك الدولة بتقديم بعض المساعدات.

أسلوب النظام الحكومى : بعد عمليات تخفيض الإيجارات ظهرت مشكلة الإسكان فى مصر ، وظهر القطاع العام وأنشئت مشروعات إسكان متعددة لذوى الدخل المحدود ، وقد تميز القطاع العام فى مصر بإدارات مركزية تطبق نظم تكنولوجية متطورة ، وتتحكم الدولة فى جميع خطواتها بدء من تصميم المسكن وحتى شغله وصيانته .

وملاءمة أى مسكن تعتمد أساسا على درجة إمداد قاطنه بإحتياجاته ، ويتحقق ذلك فقط فى حالة مشاركة السكان فى عملية الإسكان ، الأمر الذى لا يتوفر فى منازل الإسكان الرسمى ، الذى يتجاهل إحتياجات وأولويات المنفعين كأفراد كما يتجه الإنتاج إلى النمطية .

فلكى يكون المنتج إقتصاديا يجب الأخذ بأسلوب النماذج النمطية ، الأمر الذى يتعارض مع إحتياجات الأفراد، والى تختلف أولوياتها من شخص لآخر ، وتضخمت مؤسسات الإسكان وارتفعت تكلفة المسكن ، والنتيجة إنتاج إسكان ذو دعم مرتفع ، لا يستفيد منه إلا شريحة صغيرة من ذوى الدخل المحدود ، وفى هذا النظام المركزى تقوم السلطة بالتصميم والتخطيط والإنشاء والإدارة والصيانة لبرامج الإسكان ، وبالتالي تؤخذ القرارات الحكومية بدون مشاركة الأهالى .

الأسلوب غير الرسمى : ويعرف بالإسكان العشوائى غير القانونى - كما سبق مناقشته ، ويتميز بعدم الإلتزام بالإجراءات القانونية والإشترطات البنائية ، كما يتميز بغياب ملكيات الأرض القانونية ، وينتشر هذا النوع من الإسكان على أطراف العمران سواء على الأرض الزراعية أو الصحراوية .

ويتكون القطاع اللارسمى كنظام إسكان من شبكة من البنائين وموردى مواد البناء ، ويتعامل معهم صغار ملاك المساكن ، وتستخدم طرق البناء التقليدية السائدة وأحيانا البدائية (مثل خلط الخرسانة على الأرض بدلا من خلطها على طبليّة خشبية أو على أرض عليها دكة خرسانية)

وقد أنتج هذا القطاع الغالبية العظمى من مشروعات إسكان ذوى الدخل المحدود ، حيث يقوم الأفراد بوضع اليد على قطعة أرض أو شرائها ثم بنائها خلال فترة من الزمن ، عندما يتوفر المال عن طريق الإدخار ، أو عندما يتمكن المالك من إيجاد مقاول محلى يمول عملية البناء ، حيث لا توجد لهؤلاء السكان وسيلة للتمويل عن طريق البنوك أو لإستخراج رخص البناء وتقسيم الأرض إلى قطع بناء ، والنتيجة أن يقوم هؤلاء الأفراد بتلبية إحتياجاتهم السكنية بأنفسهم وبجهودهم الخاصة .

ويغطى قطاع الإسكان غير الرسمى جزءا هاما من الإسكان المطلوب لذوى الدخل المحدود ، ولكنه لا يقوم

بتوفير المرافق العامة من صرف صحى ومياه شرب

ويتضح من عرض هذين النموذجين :

- أن مشكلة نظام الإسكان الرسمى فى مصر الذى قام به القطاع العام تعامل مع الإسكان كسلعة وتجاهل احتياجات وأولويات الإسكان ، كما أن الإنتاج كان محدودا للغاية .
- يقابله النمو العشوائى الذى يقوم بتلبية إحتياجات السكان من خلال الموارد المتاحة محليا ، ولكنه يوفر إسكان غير صحى فى كثير من الحالات وتنقصه البنية الأساسية .

- الأسلوب الثالث : يوجد أسلوب ثالث طبق فى مشروعات التطوير وشبكات الإستقبال بحلول وحى السلام بالإسماعيلية* ، وهو أسلوب يماثل أسلوب النمو العشوائى (الإسكان غير المرخص) ولكن بعد تطويره والإرتقاء به ، فالأسلوب العشوائى يقيم مساكن غير صحية تنقصها المرافق والخدمات وهنا يجب أن تتدخل الحكومة لتوفير الإحتياجات التى يعجز عنها المنتفعون وتوجيه الأهالى فى بناء مساكنهم ، أى يقرر الأهالى وتشارك الدولة فى توفير الإحتياجات ، وهو أسلوب يساعد على إستغلال مبادرات سكان الحضر من ذوى الدخل المحدود بصورة أكثر إيجابية وسليمة وظهر هذا الإتجاه فى نوعين :

- تطوير المجتمعات العشوائية والإرتقاء بها .

- مشروعات الأراضى المجهزة بالمرافق والخدمات - شبكات الإستقبال .

وتتضمن هذه المشروعات وضع الأولويات وإعداد الخطط وإتخاذ القرارات كما يشمل تنفيذ الخطط والإمداد بالتمويل .

يتمثل دور الدولة فى توفير بعض الإحتياجات ، أما المستفيد فيتحكم فى تصميم وإنشاء وصيانة مسكنه ، وله كامل الحرية فى البناء طبقا لإحتياجاته وأولويات الحقيقية ، ويقتصر دور الدولة والجهات المسؤولة بوجه عام فى ضمان إمكانية الحصول على الموارد المطلوبة مثل الأرض والقروض ومواد البناء والتوجيه الفنى .

والمشاركة الشعبية فى تنفيذ إسكان ذوى الدخل المحدود تعنى ضمان المساهمة الديمقراطية لذوى الدخل المحدود من سكان الحضر فى تنفيذ الأنشطة المختلفة ، ومع إدخال مشروعات الأرض المجهزة بالخدمات والإرتقاء بالمجتمعات القائمة وتطويرها بدأت الحكومة وأجهزة التنمية تتقبل فكرة مساهمة الأفراد فى جميع مراحل تنفيذ مشروعات تجديد الأحياء .

* سوسن المسيرى : المشاركة الشعبية فى نسق الإيواء فى مصر . المؤتمر الثالث للمعماريين المصريين إيواء من لا

دور وسائل الإعلام فى مشروعات تجديد الأحياء

Mass Media

نجح أحد مشروعات البناء بالجهد الذاتى المعان فى جابورون عاصمة بتسوانا فى تجربة الإتصال المحلى ، حيث إهتمت البلدية بترميم منطقة يعيش فيها ١٠ آلاف من واضعى اليد وبناء شبكة إستقبال (الأرض المجهزة بالمرافق والخدمات) ليتم بناؤها بالجهود الذاتية ، وظهرت فى ذلك الوقت صعوبات كثيرة نتيجة لمشاكل الإتصال الجماعى بين البلدية وواضعى اليد ، فبعض السكان لم يبنوا مساكنهم نتيجة جهلهم بدورهم فى البرنامج الجماعى ، وآخرون لم يسددوا القيمة الشهرية من القرض على مواد البناء لأنهم لم يفهموا طريقة حساب العوائد .

ومن ثم أنشئت عام ١٩٧٨م وحدة إعلام تابعة لوكالة الإسكان بالبلدية ، ومنذ ذلك التاريخ أصبح مشروع البناء بالجهد الذاتى يسير بكفاءة عالية ، فاستخدمت وسائل إتصالات عديدة ، وكان هناك أولا المادة الإعلامية المكتوبة التى شملت الملصقات والمنشورات والدوريات الخاصة بوكالة الإسكان بالإضافة إلى مجلة تحتوى على الرسوم المتحركة ، ووزعت الدوريات فى بداية الأمر على ألفى أسرة من مدن الصفيح فى كل شهر ثم زادت تلك الأعداد فيما بعد ، وكانت المقالات المكتوبة تحوى شرحا لتقدم العمل فى عمليات الترميم وفى مجهودات وكالة الإسكان .

أما مجلة الرسوم المتحركة فكان عنوانها " كيف حلت أسرة موليفى مشكلتها السكنية ؟ " وكانت فكرة هذا الموضوع بسيطة ، فأسرة موليفى تعيش فى كوخ هش يتسرب ماء المطر من خلال سقفه وتسببت الظروف غير الصحية فيه لمرض أطفاله ، فأخبره جاره عن وكالة الإسكان التى لم يكن قد سمع عنها من قبل ففهم موليفى أنها وكالة تتبع بلدية جابورون تقدم المساعدات ، وذهب إليها ليستعلم عن كيف يحصل هو الآخر على قطعة أرض يمكنه البناء عليها ، وعرف أن عليه أن يلتزم بشروط ثلاثة هى :

- أن يقبل أولا شروط الحصول على سند ملكية لقطعة الأرض .

- ثم يدفع الرسوم اللازمة لشراء القطعة فى أول كل شهر .

- وأن يبنى سكنه الجديد فى أقل من إثنى عشر شهرا .

ثم تشرح مجلة الرسوم المتحركة بعد ذلك كيف يمكن الحصول على قرض عيى فى شكل مواد بناء ، وفى نهاية السنة كان موليفى قد بنى مسكنه فى شكل حجرتين ويعتزم توسعته فيما بعد ، وقد نجح أيضا أمام لجنة التفتيش التى جاءت لتختبر ما إذا كانت بنود سند الملكية قد إحتزمت .

وبالإضافة إلى المادة المكتوبة كانت هناك وسائل إتصال أخرى إستخدمت فى جابورون منها برامج إذاعية تستهدف واضعى اليد ، برامج تشرح نماذج لشكل المساكن التى يمكن أن يبنوها واضعو اليد بأنفسهم ، وكذا عرض بالشرائح الملونة (سلايدز Slides) وسلسلة من العروض المسرحية الصغيرة المحدودة التى تمس المشاهدين فى العمق .

ويمكن أن تساهم تقنيات الإتصال من هذا النوع في حل مشاكل واضعى اليد الأميين ، وبناء مساكنهم بالجهود الذاتية ، حيث تمثل الأمية مشكلة أساسية في مدن الصفيح ، نسبة الأميين بين السكان التى تزيد أعمارهم عن ١٥ سنة تصل إلى ٧٤٪ فى أفريقيا ، ٤٧٪ فى آسيا ، ٢٤٪ فى أمريكا اللاتينية .

وفى مثل هذه الحالات يجب أن تحتوى مشروعات البناء بالجهود الذاتية على بند محو الأمية لدى الكبار ، كما تقتضى الضرورة إستخدام وسائل إعلام مكتوبة وغير مكتوبة .

وعموما يمكن لوسائل الإعلام المقرؤة والمسموعة والمرئية فى الدول النامية أن تركز على خطة عامة حول تصور الإرتقاء بالمناطق العشوائية وسكانها وتعبئة وتوجيه هؤلاء السكان نحو السلوكيات والقيم الحميدة الصحيحة ، ويمكن تحقيق ذلك عن طريق تحديد ٣ أدوار رئيسية لوسائل الإعلام هى :

الدور الأول : دور ضاغط - وليس موجه من المسئولين - بأن يبدأ القانمون على وسائل الإعلام بمناقشة قضايا العشوائيات عمرانيا وبيئيا واجتماعيا وإقتصاديا وسياسيا بطريقة جادة ، ووضع تصورات لحل هذه المشاكل أمام متخذى القرار ، كما يجب أن يكون لوسائل الإعلام السبق فى طرح وعرض هذه القضايا ، وبيان مدى خطورة العشوائيات - إعلام ضاغط .

الدور الثانى : إعلام يعمل على تعبئة المجتمع : من المعلوم أن الحكومة بمفردها لن تستطيع حل قضية العشوائيات ، بل يجب أن يكون هناك تكاتف شعبى معها ، وهذا مجال مفتوح للجمعيات والمنظمات غير الحكومية ووسائل الإعلام كى يلعبا فيه دورا كبيرا فيمكن لوسائل الإعلام المختلفة عن طريق حملة مخططة أن تكون - تشكل - رأيا عاما يتعاطف مع سكان هذه المناطق ، ويعبئ المجتمع من أجل مساعدتهم ماديا ومعنويا.

الدور الثالث : إعلام موجه لسكان هذه المناطق : تخصيص برامج جادة تناقش قضايا هذه المناطق عن طريق الإذاعة المسموعة ، ويجب على مقدمى هذه البرامج أن يشركوا سكان هذه المناطق فى طرح تصوراتهم لحل مشاكلهم ، وكذا ينبغى تنفيذ ما يتعهد به المسئولون لحل هذه القضايا ، وذلك حتى يشعر السكان أن لتصوراتهم صدى مسموع ، وأنهم جزء من هذا المجتمع .

المراجع

الكتب والتقارير

- ١- أناتولى ريمشا : تخطيط وبناء المناطق الحارة . موسكو - ١٩٧٧ .
- ٢- توفيق عبد الجواد : تاريخ العمارة والفنون الإسلامية - الجزء الثالث - القاهرة ١٩٧٠ .
- ٣- فتحى محمد مصيلحى : تطوير العاصمة والقاهرة الكبرى - القاهرة ١٩٨٨ .
- ٤- محمد على بهجت الفاضلى : المسكن الحضري في العالم الثالث - الإسكندرية ١٩٨٧ .
- ٥- ممدوح الولي : إسكان العشش والعشوائيات - القاهرة ١٩٩٣ .
- ٦- جامعة القاهرة ومدرسة العمارة والتخطيط MIT - برنامج التخطيط التكنولوجي - تقرير - القاهرة ١٩٧٩ .
- ٧- مجلس الشورى : الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - تقرير لجنة الخدمات - ١٩٩٤ .

رسالات ماجستير ودكتوراه

- ١- أحمد عبد الرحمن دبور : قانون المباني واللائحة التنفيذية له وأثرها على البيئة السكنية - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة الأزهر ١٩٩٣ .
- ٢- أسامة عبد العزيز : تطوير المناطق المتخلفة وأثره على التنمية العمرانية لمدينة الإسماعيلية - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - ١٩٩٦ .
- ٣- عابد محمود أحمد جاد : الملامح العريضة للمدن المصرية عام ٢٠٠٠ - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - ١٩٩٠ .
- ٤- ماجد محمد المهدي : النمو العشوائى وأساليب معالجته وتطبيق ذلك على القاهرة - رسالة دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة الأزهر ١٩٩٣ .
- ٥- محمد سندى : دراسة مقارنة تخطيط أنماط الإسكان لذوى الدخل المحدود - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - ١٩٩٠ .
- ٦- محمد عباس الزعفرانى : العوامل الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية المؤثرة على تخطيط الإسكان فى مصر - رسالة دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - ١٩٧٢ .
- ٧- محمد فتحى عارف : الأسس والمعدلات التخطيطية لمختلف مستويات التخطيط - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - ١٩٨٩ .
- ٨- هالة سعد مكاوى : العلاقة بين الخصائص العمرانية والخصائص الاجتماعية والثقافية للسكان دراسة تطبيقية لمنطقة المعادى - رسالة دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ١٩٩٥ .
- ٩- يحيى عثمان شديد : مستقبل الإسكان وتخطيط المدن الجديدة فى مصر - رسالة دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - ١٩٨٤ .

جمعية الارتقاء بالبيئة العمرانية : ندوة العشوائيات وألويات التطوير ١٥ - ١٧ مايو - القاهرة ١٩٩٤

- ١- أحمد أمين الجمل : المشاكل البيئية للنمو العشوائى .
- ٢- أحمد عثمان الخولى : تحليل اقتصادى لبرامج الارتقاء العمرانى .
- ٣- المرسى جبر : العشوائيات من منظور الإذاعة التعليلية .

- ٤- دعد محمد فؤاد : أبعاد مشكلة المناطق العشوائية وأساليب تطويرها .
 - ٥- رويدة محمد رضا كامل : توفيق عمليات الارتقاء الحضري كأداة لتطوير المناطق العشوائية .
 - ٦- ركي بديع خوري : دور المؤسسات غير الحكومية في تطوير المناطق العشوائية .
 - ٧- سامح الشاذلي : التنمية الإقليمية العمرانية وتطوير العشوائيات .
 - ٨- سوسن الغزالي : التطور والتنمية الثقافية والاجتماعية والسلوكية المتواصلة بالمناطق العشوائية .
 - ٩- سيد زكي عبد الهادي : دور الاتحاد التعاوني الإنتاجي في تطوير العشوائيات .
 - ١٠- على فهمي : العشوائيات بين سياسة الترقيع والمواجهة الشاملة .
 - ١١- ماجدة متولي : المناطق العشوائية بين الإزالة والتطوير .
 - ١٢- مصطفى كمال مدبولي : دور المنظمات غير الحكومية في تدعيم المجتمعات العمرانية .
 - ١٣- مصطفى مرسى العربى : اتجاه جديد نحو التطور المستمر للقطاع غير الرسمي .
 - ١٤- هدى محمد صالح النمر : الصناعات الصغيرة ودورها في تنمية المجتمعات العشوائية .
- مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية: الدورة الثالثة التدريبية عام ١٩٩١ - الارتقاء بالبيئة العمرانية - القاهرة ١٩٩١
- ١- احمد عويصة : الارتقاء بالبيئة العمرانية في إطار التخطيط العمراني .
 - ٢- عبد الباقي إبراهيم : الجوانب التنظيمية والإدارية في عمليات الارتقاء .
 - ٣- محمود صلاح الدين الداعوش : الدراسات الميدانية الاجتماعية والاقتصادية للارتقاء بالبيئة العمرانية .
 - ٤- هاني انمياوى : مبادئ الارتقاء بالبيئة العمرانية في المناطق الحضرية .
 - ٥- وفاء أحمد عبد الله : نموذج لمشاركة المجتمع في تطوير البيئة المحلية بالقاهرة .
- المؤتمر الثالث للمعماريين المصريين ٢٦ - ٢٨ إبريل ١٩٨٧ - السنة الدولية لإيواء من لا مأوى لهم - القاهرة ١٩٨٧
- ١- إسماعيل صبرى عبد الله : الإيواء في إطار التنمية والتخطيط الإقليمي .
 - ٢- حامد فهمي السيد : السكان وتوافق البيئة السكانية والمساكن مع التطورات المستقبلية .
 - ٣- رؤوف فرج صليب : دور التعاون الإسكاني في حل أزمة الإسكان في مصر .
 - ٤- زكية حسن شاققى : التخطيط والتصميم المعماري لإسكان من لا مأوى لهم .
 - ٥- سوسن المسيرى : المشاركة الشعبية في نسق الإيواء في مصر .
 - ٦- سيد محمد التوتى : التمكين من المأوى والإيواء في المفهوم والأبعاد العمرانية .
 - ٧- عادل عبد الباقي : سياسة التمويل والإقراض والدعم للإسكان .
 - ٨- ماجدة متولي : المشاركة الشعبية ودورها في توفير المأوى .
 - ٩- محمد طاهر الصادق : بعض التوجيهات لإيواء من لا مأوى لهم .
 - ١٠- منى زكريا : المشاركة الشعبية في إسكان من لا سكن لهم .
- جمعية المهندسين المصرية - جمعية التخطيط : المؤتمر السنوى الأول - النمو العشوائى حول التجمعات السكنية بمصر ٢٦ - ٢٧ يناير ١٩٨٦ - القاهرة - ١٩٨٦
- ١- أحمد أمين مختار : التخطيط للحد من النمو العشوائى .
 - ٢- أحمد خالد عزاد : النمو العشوائى في غيبة النديات .
 - ٣- إسماعيل عبد العزيز عامر : الانفجار السكاني حول التجمعات السكنية في مصر .

- ٤ - حازم محمد إبراهيم : الإرتقاء بالمناطق التاريخية .
 - ٥ - جلييلة القاضي : تحضر عشوائى أم نسق جديد من التخطيط فى مدن العالم النامى .
 - ٦ - رضا سبد إبراهيم : حقائق عن النمو العشوائى فى مصر .
 - ٧ - صلاح زكى سعيد : الإسكان العشوائى والإسكان العام .
 - ٨ - عبد المحسن برادة : الجوانب الإيجابية فى عمليات النمو العشوائى .
 - ٩ - عصام صفى الدين : العشوائية خطة بلا خطة .
 - ١٠ - محمد نصحى غريب : النمو العشوائى وسياسة الإرتقاء به .
- مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية : الدورة التدريبية الثانية لعام ١٩٨٤ - الإرتقاء بالهيكل العمرانى بالمناطق المتخلفة وتطبيقاتها - القاهرة ١٩٨٤
- ١ - حازم محمد إبراهيم : المدخل الحضرى لتطوير الإسكان الحضرى .
 - ٢ - سالم نصر حبيب : اللوائح والنظم والضوابط التنفيذية بشأن تجديد الأحياء .
 - ٣ - عنى صبرى يس : الجوانب التمويلية للإرتقاء العمرانى .
 - ٤ - محمد طاهر الصادق : تحسين البيئة الحضرية على دراسة تطبيقية لأحد المناطق المتخلفة .
 - ٥ - محمد سامى حسن : دراسة تطبيقية لأحد المناطق المتخلفة .
 - ٦ - ميشيل فؤاد جورجى : الإرتقاء بالهيكل العمرانى فى المناطق المتخلفة .

المراجع الإنجليزية

- 1- Basset, Edward ; Zonning. New York - 1940 .
- 2- Chapin. R. Stuart : Land Use Planning. Urbana - 1965.
- 3- Gallion, Arthur and Eisner. Simons : The Urban Pattern. New York - 1963.
- 4- Goodman, William (ed.): Principles and Practice of Urba Planning. Washington - 1962.
- 5- Haar. Charles: Land Use Planning. Boston - 1959.
- 6- Horacio. Camines and Reinhard Goethert: Urbanization Primer. MIT Cambridge - 1980 .
- 7- Mohamed M. ElSioufi: Urbanization of Agricultural Land. Cambridge, Massachusettes - 1981.

URBAN RENEWAL

INTRODUCTION : SHANTY TOWNS IN THE THIRD WORLD

CHAPTER ONE : URBANIZATION AND ITS PROBLEMS

Rapid Urbanization - Problems of Urbanization

CHAPTER TWO : SLUM AREAS

Old Districts - Informal Housing - Areas of I. H. in Cairo - Studies - Characteristics of I. H.

CHAPTER THREE : SHANTY TOWNS

Shanty Towns - Dead Cities

CHAPTER FOUR : PLANNING AND STUDIES

Regional Planning - Urban Planning - Detailed Studies for U.R. - Rehabilitation - Sites and Services

CHAPTER FIVE : EXPERIENCES IN THE FIELD OF U.R.

England - France - Germany - Italy - Philippine - Zambia - Tanzania - Egypt (Helwan - Ismailia - Nasser - Basatin)

CHAPTER SIX : HISTORICAL DISTRICTS

Historical Buildings and Districts - Planning - Restoration - Old Cairo - Conservation

CHAPTER SEVEN : HOUSING FOR LOW INCOME PEOPLE IN EGYPT

Housing Policy - Housing Projects - Principles for New Policies - Elements of Policy

CHAPTER EIGHT : HIGH LEVEL DISTRICTS

Heliopolis - Maady - Mohandeseen - Naser City - Garden City - Zamalek

CHAPTER NINE : U. R. LEGISLATION

Oklahoma U.R. Law - Workable Program - Egypt U.R. Law - Subdivision Regulations - Building Code

CHAPTER TEN : TOOLS FOR U. R.

Administration - Non-Government Organizations - Financing - Small Industries - Citizen Participation - Mass Media

URBAN RENEWAL

AHMED KH. ALLAM (PH.D)

YHYA O.SHEDID (PH.D)

MAGED M. EL MAHDI (PH.D)

CAIRO

1997

Published By

THE ANGLO-EGYPTIAN BOOKSHOP

165, Mohamed Farid Street, Cairo

يتناول هذا الكتاب مشاكل المدن وعلى رأسها زيادة السكان وما يترتب عليها من مشاكل خادة مثل نقص الإسكان والتشاور الأحياء المتدهورة المهالكة والرسدات العشوائية وظهور العشائر والتلوث ثم يناقش التخطيط الإقليمي كأساس لوقف تيار الهجرة من الريف إلى الحضر وتخطيط المدن لتنظيم حركة العمران كما يتناول تجديد الأحياء التي تتخصص في مجالاته في:

• الإزالة وإعادة التعمير Slum Clearance

وهي إزالة الأحياء القديمة المتدهورة وإعادة بنائها وتعميرها طبقاً لخطط العام للمدينة.

• التحسين الارتقاء Up-Grading

وهي عبارة عن الارتقاء بالأحياء التي لا تحتاج إلى إزالة، وذلك بعمل تحسين وإصلاح للمرافق وتوفير المرافق والخدمات.

• الحماية والمحافظة Conservation

وهي حماية المناطق التاريخية والمناطق الحفظ على الأحياء القديمة وحمايتها من التدهور الذي يحدث بسبب تلبية المباني والبناء في الفراغات الموجودة حولها وتغيير الأسس السكنى إلى نشاط آخر.

في الكتاب يتناول الوسائل اللازمة لهذه العمليات مثل التشريعات المالية والمالية والمشاركة